PRIVATMEGLEREN
GRÜNERLØKKA

# TRONDHEIMSVEIEN 6 A

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Meglerbrev

Energiattest

Informasjon fra kommunen

Informasjon fra forretningsfører

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Tilstandsrapport

Trondheimsveien 6 A, 0560 OSLO

OSLO kommune

gnr. 228, bnr. 572, snr. 36

**Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 67 m²**



**Befaringsdato:** 09.06.2026 **Rapportdato:** 12.06.2026 **Oppdragsnr.:** 12699-2249 **Eiendomsverdi ref nr:** VZ1358

**Autorisert foretak:** Haraldsen Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Marius Haraldsen

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

# Norsk takst

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

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

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

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

# Haraldsen Taksering AS

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

**Rapportansvarlig**

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

Generelt kan det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i rapporten.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader eller lekkasjer.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2009

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk fra 2009 med heis. Bygg er undamentert med betong til antatt faste masser. Konstruksjoner i betong/mur. Yttervegger utvendig pusset og malt. Yttertak i trekonstruksjoner antatt tekket med plater.

Utvendige forhold som tak, drenering , vegger under grunn, yttervegger og takrenner er ikke vurdert av takstkonsulenten da disse tilhører en fellesanliggende konstruksjon for sameiet/laget. Ovenstående tekst er ment til orientering.

INNVENDIG Gå til side

Overflater består av belegg, malte vegger og himlinger. Etasjeskiller er av betongdekke. Stue / soverom med 5-15mm skjevhet. Forholdet ansees å ligge innenfor TG1.

Det tas en spesifikt forbehold om skjulte skader eller konstruktive svekkelser som ikke lar seg avdekke gjennom visuell kontroll.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Byggeår.
Veggene har fliser. Taket er malt. Overflater med normal slitasje / mindre avvik. Vurdert innenfor TG1.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15mm. Øvrig ca 1:200 fall. Rundt sluk cirka 1:00.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinettog opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Det er avtrekk via mekanisk avtrekk med spjeld.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap ved entré. Funksjonen på rør og koblinger vurderes som tilfredstillende, men slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da enkelte deler kan være skjult i kanaler og kasser. Kontrollen utføres for det meste ved en visuell kontroll sammen med test av kraner. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.
Avløpsrør av plast/jern. Rør i fellesarealer er ikke vurdert. Det antas at lufte- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.
Boligen har balansert system for avtrekk. Aggregat i himling ved gang.
Oppvarming fra felles sentral via vannbåren gulvvarme.
Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entré

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

Kontroll av helse, miljø og sikkerhet er utført. Vurderingen er basert på dagens krav og er begrenset til innvendige forhold i boligen.
Det er avvik i rømningsveier etter dagens krav / dagens tekniske forskrifter.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

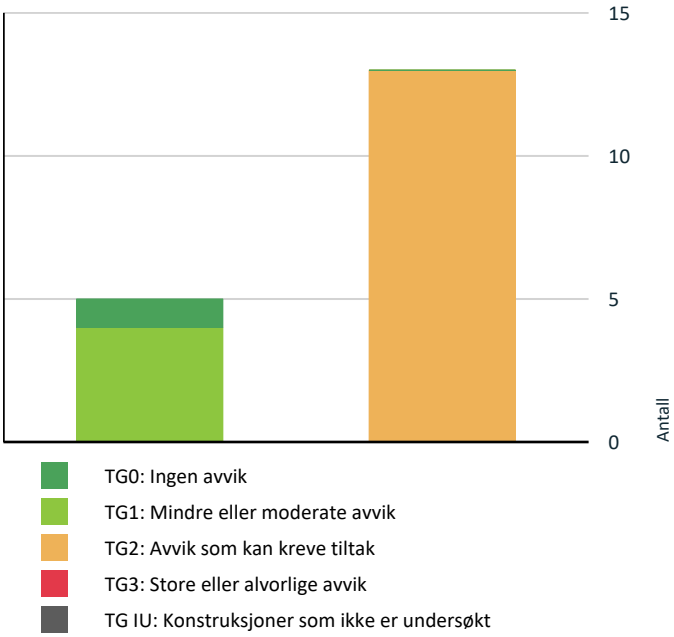
**Boligbygg med flere boenheter**

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

Det foreligger ferdigattest på bygget.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene. Rapporten begrenser seg til minimumskrav i forskrift. Rapporten begrenser seg til minimumskrav i forskrift tilhørende avhendingslova (tryggere bolighandel). Det settes normalt kun sjablongmessig anslag på utbedring av avvik ved TG3, ikke ved TG2 i henhold til forskriftens § 2-22.

## 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


| | |
|---|---|
| **Utvendig > Vinduer** | Gå til side |
| **Utvendig > Dører** | Gå til side |
| **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** | Gå til side |
| **Innvendig > Overflater** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige dører** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** | Gå til side |
| **Kjøkken > Leilighet 6. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** | Gå til side |

# Sammendrag av boligens tilstand

**Våtrom > Leilighet 6. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side

**Våtrom > Leilighet 6. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

**Våtrom > Leilighet 6. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er avvik i rømningsveier. Gå til side

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**
2009

**Kommentar**
Infoland.no

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

**Beskrivelse**

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

• Det er påvist andre avvik:

Ved brukte vinduer kan dette medføre skjevheter, trekk og subbing mot karm.

Det er registrert at et vindu på soverommet er litt tungt å åpne, samt håndtaket på soverom ved stuen er litt løst.

**Konsekvens/tiltak**

• Vinduer må justeres.

• Andre tiltak:

Det bør utføres justering og vedlikehold av vinduene for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje.
Løse håndtak bør festes, og tunge vinduer bør justeres for å unngå skader på karm og beslag.
Dersom vinduene ikke utbedres, kan det føre til redusert komfort, økt varmetap og risiko for ytterligere skader på vinduene.

### TG 2 Dører

**Beskrivelse**

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre og brann- og lydklassifisert entrédør.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist andre avvik:

Normalt bruk observert på dører og karmer. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig. Dette sees også her.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Boligen fungerer med dette avviket. Videre presiseres det at dørene innehar noe alder / slitasje slik at vedlikehold og utbedringer med tiden må påregnes.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Balkong med adkomst fra stue/kjøkken. Terrassebord av tre på dekke, belysning og stikkontakt på vegg.
Oppmålt til cirka 7m2.

**Vurdering av avvik:**

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Overflater har normal slitasje i henhold til alder. Det er påregnelig med vedlikehold og enkelte utskiftninger med tiden.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Overflater har normal slitasje i henhold til alder, og det må påregnes vedlikehold og eventuelle utskiftninger over tid.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

**Beskrivelse**

Overflater består av belegg, malte vegger og himlinger.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist andre avvik:

Overflater fremstår i all hovedsak hele med normal slitasje. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig. Noen sprekker i overganger til gulv.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Boligen kan brukes med disse avvikene.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Etasjeskiller er av betongdekke. Stue / soverom med 5-15mm skjevhet. Forholdet ansees å ligge innenfor TG1.

Det tas en spesifikt forbehold om skjulte skader eller konstruktive svekkelser som ikke lar seg avdekke gjennom visuell kontroll.

### TG 2 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

**Vurdering av avvik:**

• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Døren til badet har tydelige slitasjeskader.

**Konsekvens/tiltak**

• Lokal utbedring må påregnes.

Lokal utbedring av forhold er påregnelig.

## VÅTROM

### LEILIGHET 6. ETASJE > BAD

#### Generell

**Beskrivelse**

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Byggeår.

### LEILIGHET 6. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

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

### LEILIGHET 6. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15mm. Øvrig ca 1:200 fall. Rundt sluk cirka 1:00.

# Tilstandsrapport

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

I henhold til Byggteknisk forskrift (TEK97), spesifiseres følgende preaksepterte ytelser for fallforhold:

Funksjonskrav:
Gulv i våtrom skal ha tilstrekkelig fall mot sluk slik at vann ledes bort og ikke blir liggende på gulvet. Det skal ikke være risiko for at vann ledes ut av våtrommet og inn i tilliggende rom/konstruksjoner.

Preakseptert ytelse (fra veiledning):
•
Minimum fall mot sluk bør være 1:50 i dusjsone og andre områder som regelmessig utsettes for vann.
•
Utenfor dusjsonen kan fallet være lavere, ned mot 1:100, forutsatt at vann ledes effektivt til sluk og ikke samler seg.

**Konsekvens/tiltak**
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
Virker å fungere etter tiltenkt funksjon inntil videre. Det brukes dusjkabinett. Dette vil være fornuftig for videre bruk av rommet slik det står i dag.

## LEILIGHET 6. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

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

Ingen dokumentasjon i form av bilder eller dokumenter, det settes automatisk TG2 ved manglende papirer / dokumentasjon på membran. Ukjent tilstand på underliggende konstruksjoner.

**Konsekvens/tiltak**
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen.

Overvåk tilstanden jevnlig, og vurder nærmere undersøkelser dersom det oppstår tegn til fukt eller lekkasje.



## LEILIGHET 6. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinettog opplegg for vaskemaskin.

**Vurdering av avvik:**
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Det er påvist skader på innredning.

Spyleknappen er treg, og det er skade på innredningen.

Det sees ingen drensåpning under Wc.

**Konsekvens/tiltak**
- Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Lokal utbedring må utføres.

Spyleknappen bør utbedres, og skader på innredningen bør repareres for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere forringelse.

Det bør etableres drensåpning under WC for å synliggjøre eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne, slik at skjulte vannskader kan unngås. Manglende drensåpning medfører økt risiko for uoppdagede lekkasjer og påfølgende skader på omkringliggende konstruksjoner.

## LEILIGHET 6. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er mekanisk avtrekk.

## LEILIGHET 6. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



# KJØKKEN

## LEILIGHET 6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

**Konsekvens/tiltak**
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Boligen fungerer med disse avvik. Utbedring kan foretas hvis det ønskes ut ifra et kosmetisk perspektiv.

# Tilstandsrapport



## LEILIGHET 6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Det er avtrekk via mekanisk avtrekk med spjeld.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap ved entré. Funksjonen på rør og koblinger vurderes som tilfredstillende, men slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da enkelte deler kan være skjult i kanaler og kasser. Kontrollen utføres for det meste ved en visuell kontroll sammen med test av kraner. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.

**Vurdering av avvik:**

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

**Konsekvens/tiltak**

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det anbefales jevnlig kontroll og vurdering av tilstanden.

### TG 2 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Avløpsrør av plast/jern. Rør i fellesarealer er ikke vurdert. Det antas at lufte- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.

**Vurdering av avvik:**

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

**Konsekvens/tiltak**

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det anbefales jevnlig kontroll og vurdering av tilstanden.

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har balansert system for avtrekk. Aggregat i himling ved gang.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen.

# Tilstandsrapport

Det er ikke flate terskler til rommene. Ett soverom har ventil, mens de to andre soverommene mangler ventil.

Det er ikke konkret målt luftutskifte per time i boligen og det legges til grunn at dette følger dagens krav og beregninger basert på godkjenning med ferdigattest.
Konstruksjoner for ventilasjon er ofte skjult i vegger og bak kasser, over himlinger slik at full kontroll av anlegget er ikke mulighet når bygget er ferdig.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør vurderes å montere flate terskler for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning mellom rommene.
Konsekvensen av mangelfull ventilasjon kan være dårlig inneklima.
Videre bør anlegget ha service for å opprettholde sin funksjon.

## TG 2 Vannbåren varme

**Beskrivelse**

Oppvarming fra felles sentral via vannbåren gulvvarme.

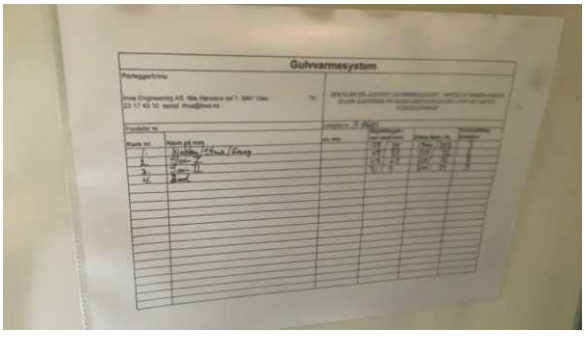
**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
• Det er påvist andre avvik:

Det er opplyst om noe ujevn varmegivning i stue og ett soverom.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til ujevn varmegivning i stue og soverom. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet kan være redusert komfort, ineffektiv oppvarming.






## Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entré

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

**Spørsmål til eier**

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

inntakssikring og videre.
**Byggeår**

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
**Nei**

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
**Nei**

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

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

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

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

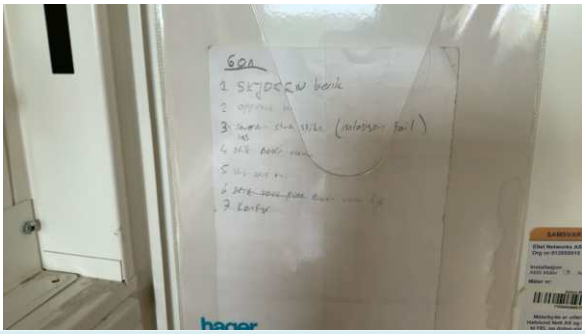
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
**Ja Ingen papirer på anlegget, oppført anlegg eller fornyinger etter 1999 krever samsvarserklæring som dokumentasjon. Manglende papirer gir en anbefaling om kontroll.**

**Generell kommentar**

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Det er ikke demontert utstyr som spotter / kontakter eller brytere for å kontrollere avvik.





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

# Tilstandsrapport

*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**

Kontroll av helse, miljø og sikkerhet er utført. Vurderingen er basert på dagens krav og er begrenset til innvendige forhold i boligen.
Det er avvik i rømningsveier etter dagens krav / dagens tekniske forskrifter.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik i rømningsveier.

Brannsikkerheten er ikke dokumentert men slik gjennomgang omfattes heller ikke av undersøkelsen da denne omfatter / forstås å skulle inneholde informasjon om forhold innvendig i boenheten. I eldre bygninger vil naturlig nok sikkerheten for rømning fravike fra dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**

• For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

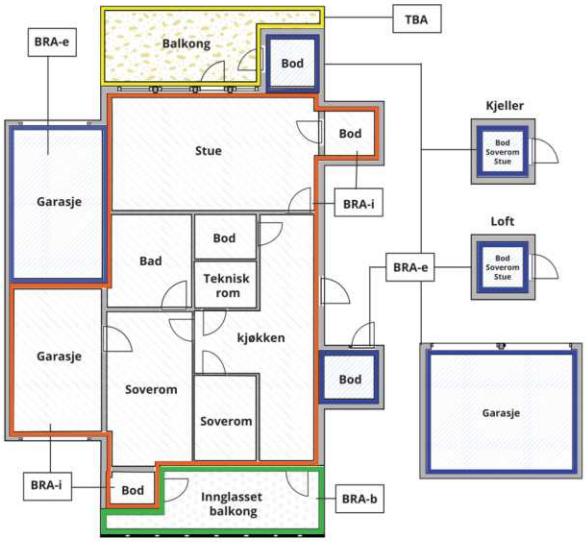
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv **(BRA-b)** | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal **(TBA)** | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal **(GUA)** | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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)** |
| Leilighet 6. Etasje | 67 | | | 67 | 7 |
| Felles kjeller | | 5 | | 5 | |
| **SUM** | **67** | **5** | | | **7** |
| **SUM BRA** | **72** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| Leilighet 6. Etasje | Entré, stue/kjøkken, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3 | | |
| Felles kjeller | | Bod | |

**Kommentar**

Bod i kjeller 4,8m2.

P -plass i felles anlegg, fremvist av leieboer.

De innvendige kasser, sjakter (montansjekanaler) er medtatt i boligens totale BRA jf. NS3940 punkt 6.1. Oppmåling er utført med 3-D skanner (Leica Blk 2Go). Eventuelt oppmålte boder er de bodene boligen disponerte på befaringsdagen, bruksrett er ikke fremvist. Boder er fellesarealer som styret / laget / sameiet fordeler og kan omdisponere.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
*Kommentar:* Det foreligger ferdigattest på bygget.

### Nyere håndverkstjenester

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

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Forskriften tilhørende avhendingsloven opplyser:

Jamfør HMS punkt i rapporten.

§ 2-21.Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette.

Hvis den bygningssakkyndige 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. Det samme gjelder hvis den bygningssakyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 09.6.2026 | Marius Haraldsen | Takstingeniør |
| | Leieboer | |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 228 | 572 | | 36 | 0 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Trondheimsveien 6 A

**Hjemmelshaver**
Bråthen Runar

## Eiendomsopplysninger

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Se prospekt for reguleringsplan / kart.

**Om tomten**

Opparbeidet felles tomt.

**Tinglyste/andre forhold**

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

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | | Gjennomgått | | Nei |
| Brukstillat./ferdigatt. | | | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 12.06.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/VZ1358

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 03.06.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Grünerløkka | Oppdragsnr. | 302260111 |
| Addresse | Trondheimsveien 6 A | | |
| Postnr. | 0560 | Sted | OSLO |
| Selgers navn | Runar Bråthen | | |

### 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?**

2015

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

3

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☑ Nei ☐ Ja

### 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

**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:**

Byttet lys armaturer

**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:**

I min boligmappa

## 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

## Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☑ Nei ☐ Ja

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

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

## Loft

**Har boligen loft?**

☑ Nei ☐ Ja

## Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

## Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☑ Nei ☐ Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☐ Nei ☑ Ja

**36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?**

☑ Nei ☐ Ja

**37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?**

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

## 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

**Beskrivelse:**

Mulig t bane stasjon under eiendommen

**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

## Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

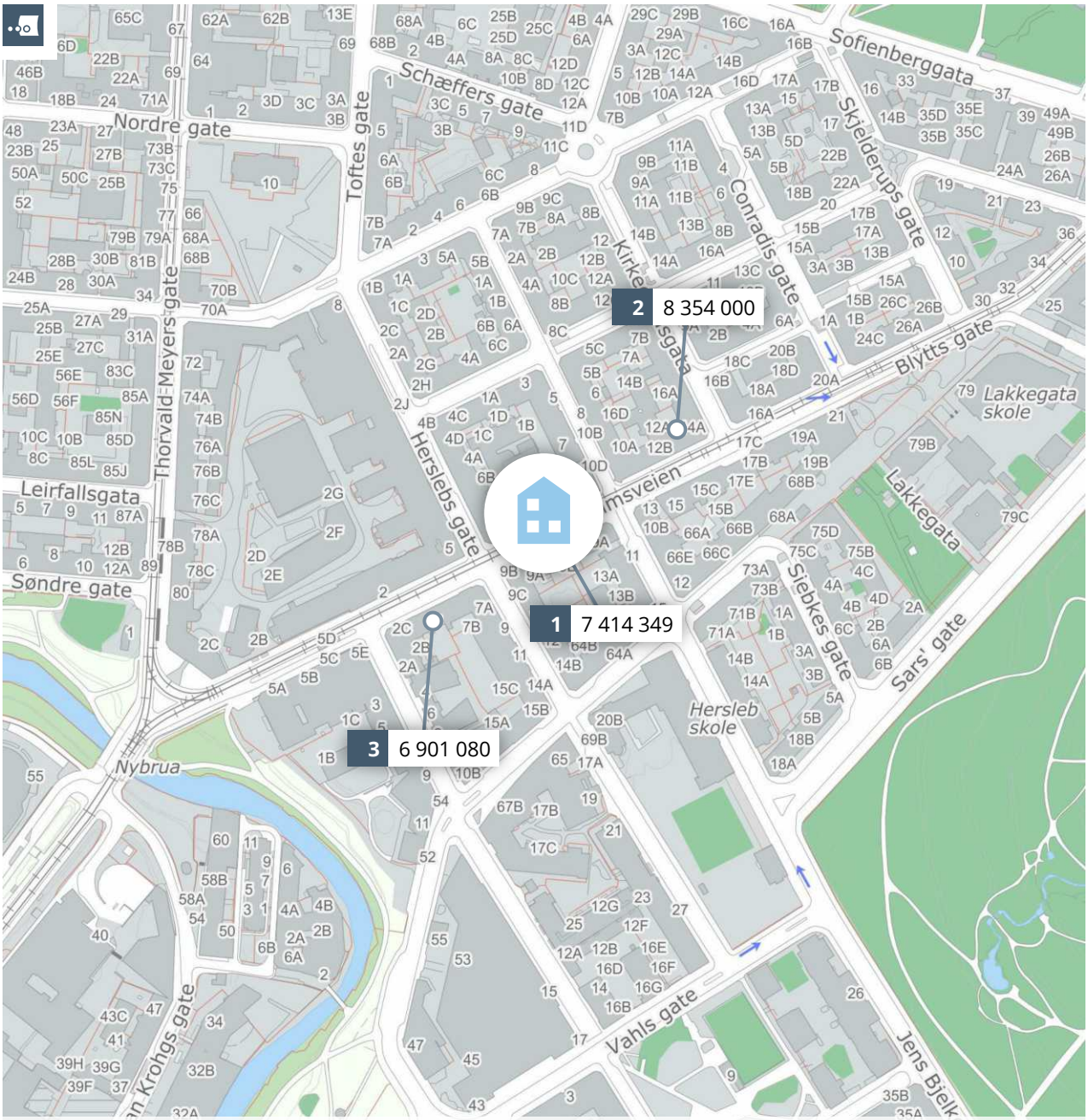
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 03.06.2026

Signert av *Runar Bråthen*

Initialer selger:
R B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):




# Meglers verdivurdering

# TRONDHEIMSVEIEN 6 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 14.06.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Amit Sharma.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Trondheimsveien 6 A, 0560 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2009

GNR 228 BNR 572 FNR 0 SNR 36 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Grünerløkka rode 7

Verdivurdert til

# 7 500 000

| - | 7 500 000 | 111 940 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 67 m² | 5 m² | - m² | 7 m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 2009 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 6 191 |
| Formue | 21 799 |
| Soverom | 3 |
| Etasje | 6 |

Balkong Heis Parkering

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Trondheimsveien 6 A<br>67 m² | 2009 | 6. etg | 3 sov | 28.10.2025 | 7 300 000 | **7 400 000** | 14 349 | 7 414 349 | **110 662** |
| 2 | Trondheimsveien 14 A<br>75 m² | 1878 | 5. etg | 3 sov | 13.05.2025 | 7 900 000 | **8 000 000** | 354 000 | 8 354 000 | **111 387** |
| 3 | Trondheimsveien 7<br>68 m² | 1898 | 4. etg | 3 sov | 11.08.2025 | 6 950 000 | **6 800 000** | 101 080 | 6 901 080 | **101 486** |

Lys og flott 4-roms toppleilighet i bygg fra 2009. Leiligheten har en romslig balkong vendt mot bakgård, og det medfølger 2 stk parkeringsplasser i kjeller.

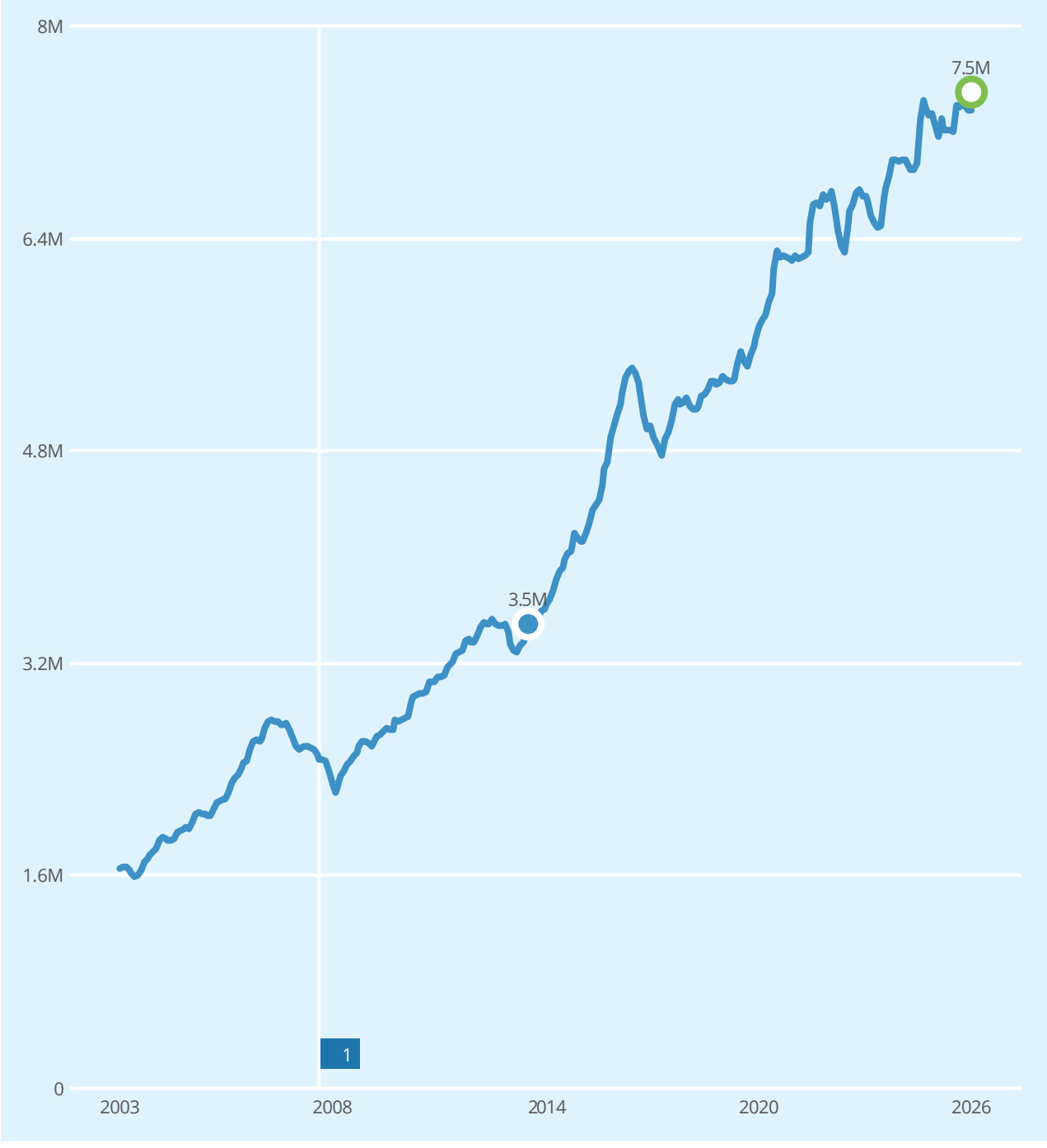
Leiligheten er gjennomgående og består av en luftig åpen stue-/kjøkkenløsning, 3 soverom av god størrelse, et romslig bad samt en stor entré med plass til oppbevaringsløsninger. Det er en god takhøyde, og varme i alle gulv. Fra stuen er det tilgang til en romslig balkong, vendt mot bakgård, med plass til utemøblement.

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 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 02.04.2014 | 09.04.2014 | 15.04.2014 | 3 500 000 | 3 500 000 | - | 3 500 000 |

## Leiligheter til salgs i Grünerløkka rode 7 grunnkrets nå

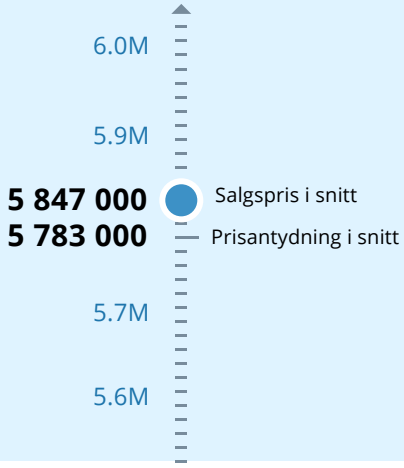
11
leiligheter til salgs




Annonsene har i snitt ligget ute i
32
dager

## Leiligheter solgt i Grünerløkka rode 7 grunnkrets siste 3 mnd

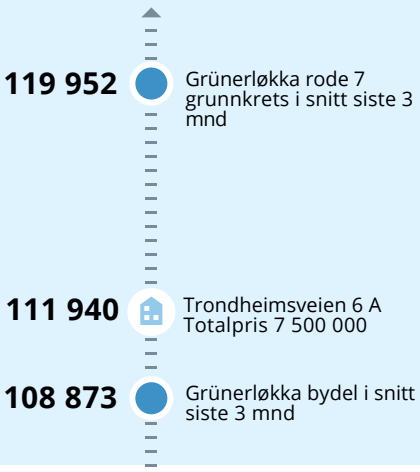
16
leiligheter solgt




Solgt i snitt i løpet av
24
dager

for 1.5% over prisantydning

## Analyse m²-priser



# Boligopplysninger:



| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Sameiet Trondheimsveien 6 | | **Vår ref.:** | 1163/36 | **Fødselsdato eier:** | 19.12.1978 |
| Trondheimsveien 6 A | | **Type:** | Boligsameie | | |
| 0560 OSLO | | **Eiere:** | Runar Bråthen | | |
| **Organisasjonsnr:** | 915 109 055 | **Seksjonsnr:** | 36 | | |

## 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** **6 441**

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Felleskostnader drift 2 (ikke næring) | 736 |
| | Felleskostnader drift - alle | 4 535 |
| Tilleggsytelser: | KabelTV og Internett | 420 |
| Objekt: | Parkering - plass nr 3 ( 11631 - 3 ) | 250 |
| | Parkering - plass nr 6 ( 11631 - 6 ) | 250 |
| | Parkering - plass nr 7 ( 11631 - 7 ) | 250 |

Boligsameiet er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Boligsameiet er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en seksjonseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

## 3: Fellesgjeld

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån): | 0 | Gjeld siste årsoppg.: | 0 |
| Klient ajourf. lån: | 278 384,77 | Klient gj. s. årsoppg.: | 290 808 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16363540019, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 26.05.2026: 6.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 19

Saldo per 26.05.2026: 278 385

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 30.12.2022 ( siste termin 30.12.2030 )

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

| | |
|---|---|
| Styreleder: | Sindre Flåm |
| Adresse: | Trondheimsveien 6 |
| Postnr/-sted: | 0560 OSLO |
| Telefon: | Mob.: 40635148 |
| E-post: | styrettrondheimsveien6@gmail.com |

## 6: Ligning - 2025

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Gjeld: | 0 | Andre inntekter: | 817 |
| Annen formue: | 21 799 | Utgifter: | 0 | | |

## 7: Pålydende

| | | | |
|---|---|---|---|
| Pålydende: | | Opprinnelig innskudd: | |
| Seksjonsnr: | 36 | Partialobligasjonsnr: | |

## 8: Bygning/eiendom

| | | | |
|---|---|---|---|
| Gårds/bruksnr: | 228/572 - seksjon:36 | | |
| Bygningstype: | Blokk | | |
| Feste/eiet tomt: | Eiet | Tomteareal: | 847.8 |

## 9: Forsikring

| | | | |
|---|---|---|---|
| Forsikret i: | Protector Forsikring Asa | Polisenr: | 1442223 |

# Boligopplysninger:



| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Sameiet Trondheimsveien 6 | **Vår ref.:** | 1163/36 | **Fødselsdato eier:** | 19.12.1978 |
| Trondheimsveien 6 A | **Type:** | Boligsameie | | |
| 0560 OSLO | **Eiere:** | Runar Bråthen | | |

**Organisasjonsnr:** 915 109 055

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0601

| | | | |
|---|---|---|---|
| Etasje: | | Oppvarmingstype: | Strøm |
| Heis: | Nei | | |
| Parkeringstype: | Ingen () | | |
| Systemlås: | Nei | Antall rom: | |
| Husdyrhold: | | Oppr. antall rom: | |
| Livsløp standard: | Nei | Kategori: | Leilighet |

Fasiliteter:

Sameiet har kollektiv avtale med NextGenTel (bredbånd).

Varmtvann og fyring er inkludert i felleskostnadene.

Dersom parkeringsplass selges sammen med boligen, skal også ideell andel andel av seksjon 37 overføres til kjøper. Dette må spesifiseres i eierskiftemelding

Parkeringsplass: skal plassen selges separat MÅ det gis spsesfikk beskjed om dette til eierskifteavdelingen hos Usbl.

Eier 3/18 av seksjon 37: garasje - se vedtekter

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Trondheimsveien 6A, 0560 OSLO** | |
| Dato for energimerking<br>**03.06.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-306655** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**81802173** |
| Gårdsnummer<br>**228** | Bruksnummer<br>**572** |
| Seksjonsnummer<br>**36** | Bruksenhetsnummer<br>**H0602** |




## 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<br>**2009** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
| Bruksareal<br>**67,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**67,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**1** | Bygningsmateriale<br>**Betong** |
| Oppvarming<br>**Olje** | |
| Ventilasjon<br>**Annen/Ukjent ventilasjon** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**201,01 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**201,01 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**13 468 kWh** |




# Trondheimsveien 6A, 0560 OSLO

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

# Trondheimsveien 6A, 0560 OSLO

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

#### Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

#### Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

#### Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 15: Service på kjelanlegg samt evt. montering av røykgasstermometer

Dersom det er mer enn to år siden siste service på kjelanlegget bør dette gjennomføres umiddelbart. Det anbefales service på brenner og kjel minst en gang i året. Et røykgasstermometer er også en svært lønnsom investering. Med et slikt vet du når kjelen bør feies, og du får også vite om den er feiljustert og soter. (For oljefyringsanlegg finnes en frivillig norsk inspeksjons-/kontrollordning, ”Effektiv Oljefyring” (EO)).

### Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

### Tiltak 17: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

### Tiltak 18: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

### Tiltak 19: Utskifting av brenner på kjelanlegg

Dersom brenneren er gammel og uten spjeld som lukker ved stillstand, fører dette til luftgjennomstrømning ved stillstand og dårlig virkningsgrad for kjelanlegget. Gammel brenner bør da skiftes ut med ny moderne brenner, som er utstyrt med automatisk spjeld som minimaliserer gjennomstrømningstapet ved stillstand.Brenneren bør også ha timeteller og / eller mengdemåler for å kunne følge opp energibruken på en god måte.

## 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

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

Archfoss
Postboks 91
1305 HASLUM

Dato: 16.12.2014

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200500749-113 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Eva Irene Lyseng | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | TRONDHEIMSVEIEN 6 | Eiendom: | 228/572/0/0 |
| Tiltakshaver: | Nygården AS v/Jens Peter Harbak | Adresse: | Postboks 412 Sentrum, 0103 OSLO |
| Søker: | Archfoss | Adresse: | Postboks 91, 1305 HASLUM |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Oppføring |

# FERDIGATTEST - TRONDHEIMSVEIEN 6

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

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

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold. Innsendte tegninger som viser bodplan i kjeller og 1. etasje vil bli arkivert i saken «som bygget-tegninger».

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

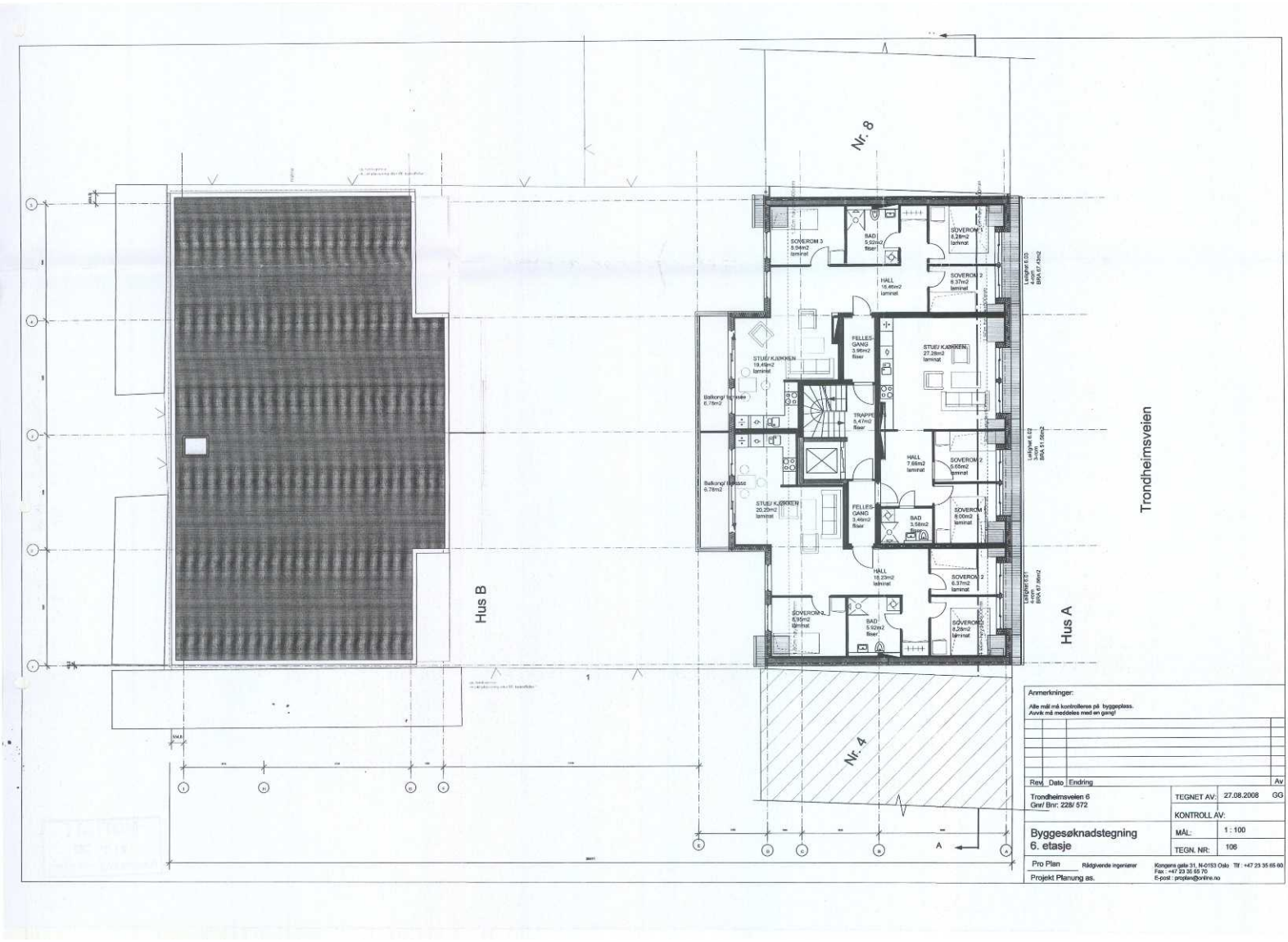
Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på godt synlig sted.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se våre nettsider for mer informasjon http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/skal_du_bygge/3_motta_svar_pa_soknad/klage_pa_vedtak/

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

***Dette dokumentet er elektronisk godkjent 16.12.2014 av:***

***Eva Irene Lyseng - Saksbehandler***
***Per-Arne Horne - enhetsleder***




Anmerkninger:

Alle mål må kontrolleres på byggeplass.
Avvik må meddeles med en gang!

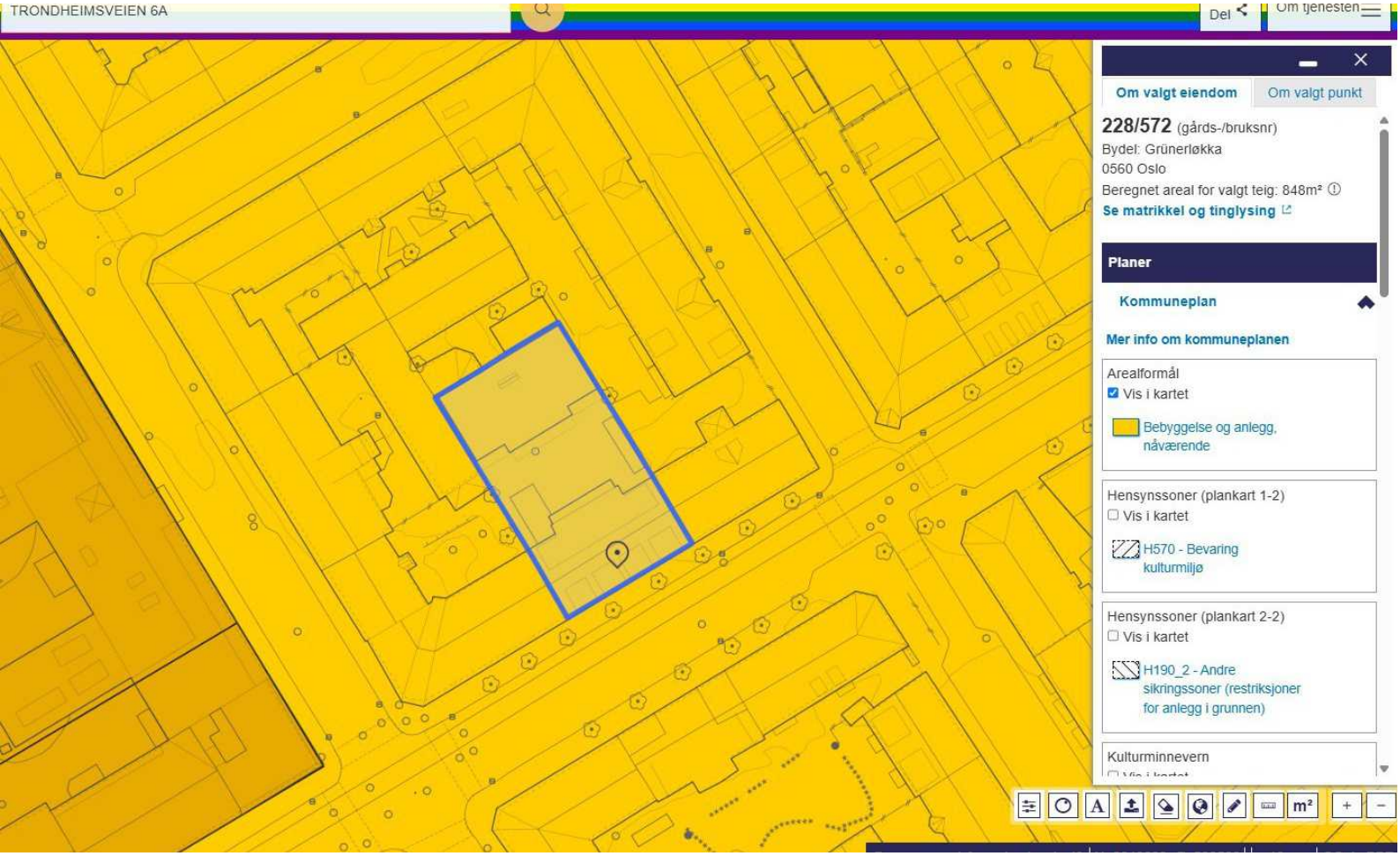
| Rev. | Dato | Endring | Av |
|---|---|---|---|
| | | | |

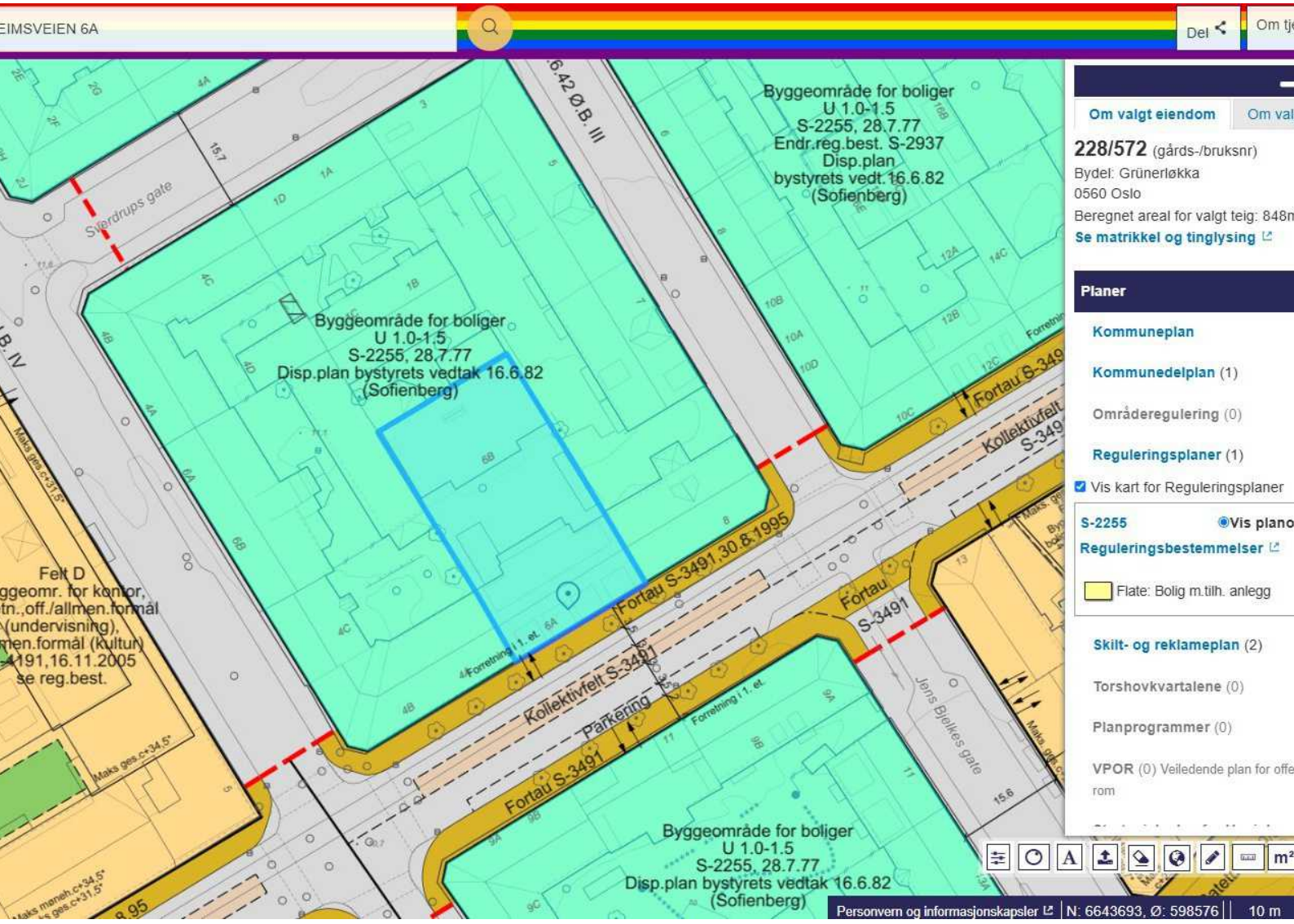
Trondheimsveien 6
Gnr/ Bnr: 228/ 572

| | | |
|---|---|---|
| TEGNET AV: | 27.08.2008 | GG |
| KONTROLL AV: | | |
| MÅL: | 1 : 100 | |
| TEGN. NR: | 106 | |

**Byggesøknadstegning**
**6. etasje**


Pro Plan Rådgivende ingeniører
Projekt Planung as.
Kongens gate 31, N-0153 Oslo Tlf : +47 23 35 65 60
Fax : +47 23 35 65 70
E-post : proplan@online.no


TRONDHEIMSVEIEN 6A
Del
Om tjenesten
Om valgt eiendom
Om valgt punkt
228/572 (gårds-/bruksnr)
Bydel: Grünerløkka
0560 Oslo
Beregnet areal for valgt teig: 848m²
Se matrikkel og tinglysing
Planer
Kommuneplan
Mer info om kommuneplanen
Arealformål
Vis i kartet
Bebyggelse og anlegg, nåværende
Hensynssoner (plankart 1-2)
Vis i kartet
H570 - Bevaring kulturmiljø
Hensynssoner (plankart 2-2)
Vis i kartet
H190_2 - Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen)
Kulturminnevern
m²


EIMSVEIEN 6A
Del
Om tj
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endr.reg.best. S-2937
Disp.plan
bystyrets vedt.16.6.82
(Sofienberg)
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Disp.plan bystyrets vedtak 16.6.82
(Sofienberg)
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Disp.plan bystyrets vedtak 16.6.82
(Sofienberg)
Sverdrups gate
Fortau S-3491,30.8.1995
Kollektivfelt S-3491
Parkering
Fortau S-3491
Jens Bjelkes gate
Felt D
ggeomr. for kontor,
tn.,off./allmen.formål
(undervisning),
men.formål (kultur)
4191,16.11.2005
se reg.best.
Maks ges.c+34,5°
Om valgt eiendom
228/572 (gårds-/bruksnr)
Bydel: Grünerløkka
0560 Oslo
Beregnet areal for valgt teig: 848m
Se matrikkel og tinglysing
Planer
Kommuneplan
Kommunedelplan (1)
Områderegulering (0)
Reguleringsplaner (1)
Vis kart for Reguleringsplaner
S-2255
Vis plano
Reguleringsbestemmelser
Flate: Bolig m.tilh. anlegg
Skilt- og reklameplan (2)
Torshovkvartalene (0)
Planprogrammer (0)
VPOR (0) Veiledende plan for offe
rom
Personvern og informasjonskapsler
N: 6643693, Ø: 598576
10 m

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.***

# V E D T E K T E R

**for**

sameiet Trondheimsveien 6,
org. 915 109 055

Vedtatt på ordinært årsmøte 19.03.2019. Endret på ordinært årsmøte 14.04.2021 . Sist endret ordinært årsmøte 11.04.2023.

## 1. Navn

### 1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er sameiet Trondheimsveien 6. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 13.12.2014

### 1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 35 boligseksjoner, 1 næringsseksjon og 1 garasjeanlegg på eiendommen gnr. 228, bnr. 572 i Oslo kommune.

## 2. Rettslig disposisjonsrett

### 2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

(2). Dersom styret må sørge for fjerning av etterlatte objekter/avfall vil kostnaden faktureres seksjonseier.

## 3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

### 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.

(2) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Seksjonseier plikter å søke styret om godkjenning før slikt arbeid settes i gang. Seksjonseier plikter å gjøre seg kjent med Oslo Kommunes regler rundt ønsket arbeid og fremlegge dokumentasjon om nødvendig. Dette omfatter slikt som utbygg på/av veranda/uteplass, installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise
o.l.

(3) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(4) Seksjonseiere har ikke rett til å benytte seg av sameiets fellesareal utenfor garasjen/søppelsekker (gul). Det skal skriftlig informeres til styret for tillatelse

**3-2 Ordensregler**

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Gårdsplass, trappeoppganger, korridorer, kjeller og garasjeanlegg må ikke opptas med gjenstander som søppel, personlige eiendeler møbler og flyttegods.

(3) Enhver forurensning av ovennevnte fellesområder er forbudt. Restavfall, papp- og papir skal legges i søppelcontainere i gårdsplassen. Papp- og papir avfall skal aldri legges i containere for restavfall og omvendt. Glass, metall og annet spesialavfall kastes på separat gjenvinningstasjon. Søl omkring søppelcontainere må unngås.

(4) Det skal være stille innen kl.23:00 alle dager. Herunder gjelder bruk av vaskemaskin og annet sjenerende støy som er til ulempe for andre samboere. Skal det ved spesielle anledninger drives selskapelighet i leiligheten utover kl.23:00 skal tilstøtende seksjonseiere varsles på forhånd.

(5) Branndører fungerer som sikkerhet mot brann og skal aldri stå åpne. Det skal til enhver tid være fri tilgang for fluktmulighet.

(6) Seksjonseiere skal aldri røre røykvarslere i egen leilighet eller i fellesarealer da dette kan påføre sameiet reparasjonskostnader. Seksjonseier som fremleier er ansvarlig for at leietaker overholder samme regel. Seksjonseiere som ikke etterfølger denne regel vil belastes med reparasjonskostnaden.

(7) Det er forbudt å installere motordrevne kjøkkenvifter i egen seksjon da byggene har balansert ventilasjon. Lukten fra motordrevne kjøkkenvifter kan være til plage og sjenanse for andre seksjonseiere.

(8) Dyrehold er tillatt med styrets forhåndsgodkjenning. Dette gjelder likevel ikke dersom dyreholdet er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Hunder skal ikke luftes i gårdsplassen.

(9) Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av ordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Han er også ansvarlig for at slike ordensregler blir overholdt av hans husstand og leietakere eller andre personer som han har gitt tilgang til leiligheten eller eiendommen forøvrig

## 4. Rettslig rådighet og bruk av garasjeplasser og boder i garasjeanlegget

Garasjeseksjonen, snr. 37, utgjør i alt 18 parkeringsplasser. Seksjonen eies i fellesskap av de som sammen med leiligheten kjøpte parkeringsplass. Eierne eier hver en ideell 1/18-del av garasjeanlegget. Hver eier av en ideell andel av seksjonen disponerer bruken av en parkeringsplass etter tildeling.

De boder som ligger i direkte tilknytning til parkeringsplasser og har adkomst via garasjeanlegget, i alt 10 boder merket 23 — 32 på kart, er en del av garasjeseksjonen og tilhører denne.

Ved beregningen av sameiebrøk for garasjeseksjonen, er det arealet som medgår til boder ikke medregnet siden de øvrige boder i sameiet er fellesareal og heller ikke inngår som del av noen seksjon.

Alle seksjoner som har boder med tilgang gjennom garasjeseksjonen, har rett til adkomst over garasjeseksjonen til sine boder.

Det er et vilkår at de som disponerer en av bodene 23-32, også er medeier av garasjeseksjonen slik at adkomst til hver sin respektive bod kan skje over egen eiet (1/18-del) seksjon. Dette har blant annet følgende konsekvenser:

Avhending/salg av ideell del av garasjeseksjonen hvor tilhørende bod er del av seksjonen, bod 23-32, er begrenset slik at avhending/salg bare kan skje til annen seksjonseier i eierseksjonssameiet. Avhending/salg forutsetter bytte av bod slik at ny eier av parkeringsplass kan disponere bod som ligger i direkte tilknytning til parkeringsplassen og selger av parkeringsplass kan disponere den bod som derved blir fristilt.

Hvis boligseksjon selges av noen som også eier parkeringsandel med tilhørende bod 23-32, uten at sameieandelen til parkeringsseksjonen følger med i handelen, vil det på tilsvarende måte være et vilkår at kjøper av boligseksjonen allerede er medeier i parkeringsseksjonen slik at adkomst til bod kan skje gjennom egen seksjon.

Alle parkeringsplasser i garasjeseksjonen kan fritt leies eller lånes ut også til andre enn beboere i sameiet.

Ethvert eierskifte av ideell andel med tilhørende bruksrett til parkeringsplass, meldes skriftlig av kjøper og selger i fellesskap til styret og forretningsfører for sameiet.
Alle kostnader som faller på garasjeseksjonen fordeles i samme forhold som eierandel i garasjeseksjonen.

## 5. Vedlikehold

**5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel 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,leidning, sikringsskap frå og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) Vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører 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. Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere seksjonseieres eksklusive bruksrett og drav følgende vedlikeholdsansvar. 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 utskiftning 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.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, 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 installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

## 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. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
(2) Felleskostnadene som er knyttet til eksisterende anlegg, skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene for så vel boligseksjonene som næringsseksjonen, snr. 1 restaurantseksjonen og snr 37 parkeringsseksjonen, med disse tilpassninger:

Kostnader knyttet direkte til snr 1 skal bæres av den alene.

Snr. 1 har sitt eget ventilasjonsanlegg og skal ha egen renovasjonsordning, samt dekke kostnadene dette medfører.

Når det gjelder kostnader som kun påløper for boligseksjonene og snr 37, skal disse ikke belastes snr 1. Kostnader til heis fordeles mellom alle seksjoner.

Når det gjelder snr 37 sin andel av felleskostnadene skal denne beregnes som for boligseksjonene, men fastsettes til 20 % av eierbrøken med likt beløp pr plass.

Avgift til kabel tv/fiber dekkes av den enkelte seksjon

Når det gjelder parkeringsplassenes andel av felleskostnadene, er disse fastsatt til 20 % av arealet med likt beløp pr plass.

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

### 6-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

### 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 - mislighold

### 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.

**7-2 Pålegg om salg**
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

**7-3 Fravikelse**
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## 8. Styret og dets vedtak

**8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha3medlemmer og2 varamedlemmer.

(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 stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

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

**8-2 Styremøter**
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som 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 stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

**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**
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

## 9. Årsmøtet

**9-1 Årsmøtets myndighet. 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. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(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 8-2 (1).

**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:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

**9-5 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. 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.

**9-6 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**
I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

**9-7 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. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. 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 går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle 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

g) endring av vedtektene.

**9-8 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 etter (1) 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.

**9-9 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne**
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 vesentlige 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.

**9-10 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder**
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

**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 Kameraovervåkning

Årsmøtet har godkjent kameraovervåkning i garasjen, inngang A og B, inngang bakgård/B-bygget. Overvåkning må skje iht. de enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinje

**11 Seksjonseiers erstatningsansvar** Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så
langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen tilhørende seksjonseiers husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven anvendes.

## 12. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

# SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 6

# HUSORDENSREGLER

## YTRE ORDEN

1. Gårdsplass, portrom, trappeoppgang, trapperepos, korridorer, felles kjeller- og loftsrom må ikke opptas med gjenstander så som kasser, innbo, sportsartikler, barnevogner o.l. Brannbalkonger må ikke belemres med gjenstander som hindrer passasje. Biler, sykler eller kjøretøyer må ikke plasseres på gårdsplass med mindre skriftlig tillatelse fra huseieren foreligger. Det er forbudt å slå ball og å spille fotball på gårdsplassen.

2. Enhver forurensning av gårdsplassen, portrom og ovennevnte fellesrom er forbudt. Hunder må ikke luftes på gårdsplass. Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere (særregler for forretningslokaler, jfr. kontrakt for disse). Ethvert søl omkring søppelbeholdere og søppelsjakter må unngås.

3. Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengeklær m.v. må kun foregå på gårdsplass eller annen av eieren anvist plass og til dertil bestemte tider. Uten eierens skriftlige samtykke må tøy ikke luftes å åpne balkonger eller fra vinduer; risting av tepper og tøy fra vinduer og balkonger er forbudt. På søn- og helligdager må tøy ikke henge ute til tørk.

4. Det er ikke tillatt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså å male vinduer og vegger, sette opp skilter, montrer, automater, flaggstenger, antenne etc. eller sette opp skilt eller plakater innenfor vinduene i leiligheten.

5. Port og felles inngangsdør skal vare låst hele døgnet.

## FELLESROM

6. Fellesrom som vaskerom, tørkerom eller tørkeloft benyttes av eierne i tur og orden etter eierens nærmere bestemmelser.. I tørkerom eller på loft må ikke tøy henges opp som er så vått at det drypper av det. Bruk av bart lys eller fyrstikker er forbudt i kott, på loft og i kjeller.

7. Om sommeren skal vinduer i sine kjellerboder stå åpne til gjennomlufting hvis vinduene utvendig er forsvarlig påsatt nettingtråd. I den kalde årstid må alle kjellervinduer og dører være forsvarlig lukket. Skal brensel eller annet om vinteren bringes i kjelleren, må samtlige dører lukkes mellom hver vending. Vinduer og dører i klosetter må om vinteren ikke settes på klem, og all nødvendig lufting må skje med forsiktighet og bare noen få minutter ad gangen når det er kuldegrader. Eieren plikter å holde de rom hvor det er vannledningsrør og avløpsrør så oppvarmet at frysing unngås. Knuste vindusruter i kjeller- eller loftsbod plikter leieren omgående å erstatte med nye. Må ved lagres i kjelleren, skal følgende iakttas: vedstablene må isoleres fra gulv med sten eller annen effektiv isolasjon. Stablene må ikke legges inntil

bygningsverk, men ha en klaring på minst 10 cm mellom ved og gulv/vegger/tak. Våt ved må tørkes ute før den lagres i kjelleren.

**INDRE ORDEN**

9. Klesvask i bad eller kjøkken eller i leiligheten for øvrig, er bare tillatt såfremt det benyttes typegodkjente vaskemaskiner. Eier blir ansvarlig for enhver skade på leiligheten som følge av vask som nevnt ovenfor.

10. Vinduene i oppgangen må ikke stå åpne om natten, heller ikke i regn og blåst. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu i trapp eller korridor, plikter han å påse at det etter kort tid blir lukket og blir erstatningspliktig hvis skade inntreffer. Har leiligheten egen veranda, plikter eieren å fjerne snø og is på denne. Hvis dette ikke utføres, blir han ansvarlig for skade som måtte oppstå.

11. Dyr må ikke holdes i leiligheten uten styrets skriftlige samtykke. Det må ikke legges ut mat til duer.

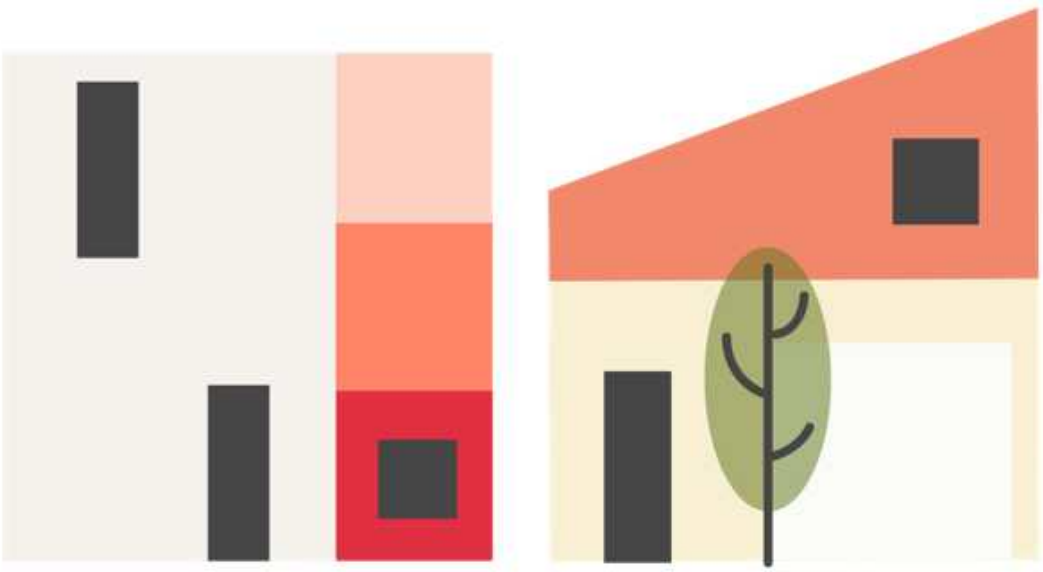
12. Mellom kl. 2300 og kl. 0700 skal det være nattero i leiligheten. I denne tid må det ikke benyttes musikkinstrumenter eller anlegg, forårsakes sjenerende støy fra baderom, brukes vaskemaskin eller annet som kan virke sjenerende på omgivelsene. Skal det ved spesielle anledninger drives selskapelighet i leiligheten utover kl. 2300 skal leieboerne av de tilstøtende leiligheter varsles på forhånd. Om dagen må det ikke benyttes musikkinstrumenter eller - anlegg mer enn sammenhengende 3 timer. Mellom kl. 1600 og kl. 1800 er all musikk forbudt. Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke.

13. Som husordensregler gjelder også de særskilte instrukser som til enhver tid er gitt i eiendommen for behandling av teknisk utstyr som sentralvarmeanlegg, heiser, elektrisk vaskeri, vannklosetter, kjøleskap, fellesantenne e.l.

14. Som spesielle regler for denne eiendom gjelder:

.....
.....
.....
.....
.....
.....

NB! Eier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Han er også ansvarlig for at slike husordensregler blir overholdt av hans husstand og fremleietakere eller andre personer som han har gitt tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.



**INNKALLING 2026**

# Sameiet Trondheimsveien 6

Torsdag 19.03.2026 kl. 10:00

Digitalt via Bonabo Min Side

# Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

### Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

# Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

### Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

# Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

# Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Trondheimsveien 6

Møtet finner sted torsdag 19.03.2026 kl. 10:00 - Digitalt via Bonabo Min Side

Møtet avholdes som et digitalt møte på Usbl.no / Bonabo - Min side.

Møtet innledes med en høringsperiode. I høringsperioden kan eiere stille spørsmål til styret om de sakene som legges frem, kommentere saker, samt foreslå andre kandidater til verv. Når høringsperioden er over, vil det etter et lite opphold åpnes for avstemning.

Høringsperiode: 19.03.2026 kl.10:00 - 21.03.2026 kl. 10:00

Stemmeperiode: 21.03.2026 kl. 14:00 - 24.03.2026 kl. 14:00

Frist for å kreve fysisk årsmøte er satt til 5 dager før torsdag 19.03.2026 kl. 10:00 og må være undertegnet av minst 10 % av eierne.

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Sameiet Trondheimsveien 6 det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven §§ 46 og 52.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

## Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

## Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

## 1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2025 godkjennes

## 3. Årsmelding 2025

Styret kan oppsummere 2025 som et år hvor sameiet i stor grad har hatt god kontroll på drift og kostnader, men hvor enkelte uforutsette utgifter har oppstått.

Heisen har vært den største pådriveren til uforutsette kostnader i løpet av året. Styret vil derfor oppfordre alle beboere som benytter heisen til å være ekstra forsiktige i bruk. Spesielt ber vi om at man **ikke holder igjen heisdørene**, da systemet er svært sensitivt og dette kan føre til feil og unødvendige reparasjoner.

Det har også i år blitt arrangert den årlige dugnaden i sameiet. Oppmøtet har dessverre vært lavt. Vi ønsker derfor å oppfordre flere beboere til å delta i 2026. Selv om dugnad er frivillig, er dette et sameie hvor vi er avhengige av at alle bidrar for å opprettholde et hyggelig og godt bomiljø for alle.

Når det gjelder vedlikehold, er de planlagte serviceoppgavene gjennomført som normalt. Dette inkluderer blant annet:

- Årlig brannservice
- Vedlikehold av varmekjele
- Skifting av ventilasjonsfilter
- Bytte av spotter ved inngangen til bakgården
- Innkjøp av nye brannslukningsapparater som nå er plassert i oppgangene i alle etasjer

I løpet av året er det også gjennomført en sikkerhetsoppgradering ved at det er montert beslag på alle inngangsdører til bygget. Dette er gjort for å redusere risikoen for innbrudd, og tiltaket har så langt hatt meget god effekt.

Styret jobber kontinuerlig for å holde kostnadene nede og sikre en god og stabil drift av sameiet. Samtidig må vi være oppmerksomme på at kostnadsnivået i samfunnet generelt øker, noe som også kan påvirke sameiets utgifter fremover.

Styret takker alle beboere for året som har gått og ser frem til et godt samarbeid videre i 2026.

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen tas til orientering

## 4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar på kr 80 000,- godkjennes

## 5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Sindre Flåm, Valgt fra 25.03.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Stein Hroar Johnsen, Valgt fra 12.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Hassan Ali Iqbal, Valgt fra 12.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Frank Engebak Magnussen, Valgt fra 12.04.2024, Valgt for 2 år
Varamedlem, Pshkå Allahpour, Valgt fra 25.03.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Fredrik Hermansen, Valgt fra 31.03.2025, Valgt for 1 år

### 5.1 Valg av medlemmer til styret

Hassan Ali Iqbal, Frank Engebak Magnussen stiller gjenvalg for 2 år.

Julie Christine R Lied stiller til valg for 2 år.

### 5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Ole Ingar Sel stiller til valg for 1 år.

Pshkå Allahpour stiller til gjenvalg for 1 år.

## Arbeidskapital

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| **A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap** | **477 966** | **456 478** |
| B. Endring i arbeidskapital | | |
| Resultat | 127 691 | 64 994 |
| Opptak/avdrag langsiktig gjeld | -46 804 | -43 506 |
| **B. Endring arbeidskapital** | **80 886** | **21 488** |
| **C. Arbeidskapital** | **558 853** | **477 966** |
| **Spesifiksjon av arbeidskapital** | | |
| Omløpsmidler | 986 411 | 642 874 |
| Kortsiktiggjeld | -427 558 | -164 908 |
| **C Arbeidskapital** | **558 853** | **477 966** |

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

# Resultatregnskap 2025 Sameiet Trondheimsveien 6

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **INNTEKT** | | | | | |
| **Leieinntekt** | | | | | |
| Innkrevd felleskostnad | 1 | 1 783 004 | 1 652 875 | 1 640 194 | 1 782 362 |
| **Sum leieinntekt** | | **1 783 004** | **1 652 875** | **1 640 194** | **1 782 362** |
| **Andre inntekter** | | | | | |
| Diverse inntekt | 2 | 0 | 12 600 | 0 | 0 |
| **Sum annen inntekt** | | **0** | **12 600** | **0** | **0** |
| **Sum inntekt** | | **1 783 004** | **1 665 475** | **1 640 194** | **1 782 362** |
| **KOSTNAD** | | | | | |
| **Lønnskostnad** | | | | | |
| Lønnskostnad | 3 | 11 280 | 11 280 | 11 280 | 11 280 |
| Styrehonorar | 3 | 80 000 | 80 000 | 80 000 | 80 000 |
| **Driftskostnad** | | | | | |
| Energikostnad | | 377 190 | 394 030 | 500 000 | 395 000 |
| Kostnad eiendom/lokaler | 4 | 145 694 | 148 139 | 136 000 | 150 000 |
| Kommunale avgifter/renovasjon | | 365 607 | 338 855 | 409 686 | 400 000 |
| Verktøy, inventar og driftsmateriell | 5 | 8 533 | 5 980 | 3 000 | 2 000 |
| Reparasjon og vedlikehold | 6 | 317 314 | 300 654 | 322 000 | 248 000 |
| Revisjonshonorar | | 6 594 | 5 935 | 6 500 | 7 000 |
| Forretningsførerhonorar | | 82 517 | 79 420 | 82 000 | 86 000 |
| Andre honorar | 7 | 3 750 | 3 263 | 4 000 | 4 000 |
| TV/bredbånd | | 148 950 | 132 963 | 150 000 | 150 000 |
| Kontingenter og gaver | | 2 933 | 3 342 | 3 500 | 3 000 |
| Forsikringer | | 96 529 | 82 649 | 98 000 | 105 000 |
| Andre kostnader | 8 | 6 549 | 3 386 | 3 500 | 4 000 |
| **Sum kostnad** | | **1 653 439** | **1 589 895** | **1 809 466** | **1 645 280** |
| **Driftsresultat** | | **129 565** | **75 580** | **-169 272** | **137 082** |
| **FINANSPOSTER** | | | | | |
| Renteinntekt | | 20 940 | 15 903 | 0 | 0 |
| Rentekostnad | | 22 814 | 26 489 | 23 064 | 18 904 |
| **Netto finansposter** | | **1 874** | **10 586** | **23 064** | **18 904** |
| **Årsresultat** | | **127 691** | **64 994** | **-192 336** | **118 178** |
| Overført sameiekapital | | 127 691 | 64 994 | 0 | 0 |
| **SUM OVERFØRINGER** | | **127 691** | **64 994** | **0** | **0** |

# Balanse 2025 Sameiet Trondheimsveien 6

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| **Omløpsmidler** | | | |
| Restanser felleskostnader | | 8 891 | 0 |
| Kundefordringer | | 0 | 16 180 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 115 849 | 46 228 |
| Innestående konsernkonto og bank | | 861 672 | 580 466 |
| **Sum omløpsmidler** | | **986 411** | **642 874** |
| **SUM EIENDELER** | | **986 411** | **642 874** |

# Balanse 2025 Sameiet Trondheimsveien 6

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital | | 268 044 | 140 354 |
| **Sum opptjent egenkapital** | | **268 044** | **140 354** |
| **Sum egenkapital** | **9** | **268 044** | **140 354** |
| **Gjeld** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| Pantegjeld | 10 | 290 808 | 337 613 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **290 808** | **337 613** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnad | | 6 441 | 4 015 |
| Leverandørgjeld | | 418 561 | 148 588 |
| Påløpne renter | | 107 | 133 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 2 450 | 12 172 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **427 558** | **164 908** |
| **Sum gjeld** | | **718 367** | **502 521** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **986 411** | **642 874** |

Sted:_____ Dato:_____

Sindre Flåm
Styreleder

Frank Engebak Magnussen
Styremedlem

Stein Hroar Johnsen
Styremedlem

Hassan Ali Iqbal
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet er forsikret i Protector forsikring  ASA, polisenummer 1442223.
Sameiet består av 37 seksjoner. Eiendommer er oppført på gnr. 228 bnr. 572 i Oslo kommune. Eiertomt på 847,8m2.

## Note 1 - Innkrevde felleskostnader

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 3600 Innkrevde felleskostn. drift | 1 477 752 | 1 362 420 |
| 3609 Leie parkering | 54 000 | 39 096 |
| 3620 Leietillegg Kabel-TV/internett | 181 440 | 181 440 |
| 3650 Innkrevde felleskostn. renter | 22 195 | 25 766 |
| 3660 Innkrevde felleskostn. avdrag | 47 617 | 44 153 |
| **Sum** | **1 783 004** | **1 652 875** |

## Note 2 - Andre driftsinntekter

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 3990 Andre driftsinntekter | 0 | 12 600 |
| **Sum** | **0** | **12 600** |

## Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 11 280 | 11 280 |
| 5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet | 80 000 | 80 000 |
| **Sum** | **91 280** | **91 280** |

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

## Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste | 43 148 | 40 124 |
| 6360 Annet renhold | 0 | 8 000 |
| 6361 Fast renhold | 86 046 | 84 220 |
| 6364 Matteleie | 16 500 | 15 795 |
| **Sum** | **145 694** | **148 139** |

## Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l. | 6 900 | 4 984 |
| 6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l. | 1 633 | 0 |
| 6552 Driftsmateriell | 0 | 996 |
| **Sum** | **8 533** | **5 980** |

## Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 6602 Vedlikehold VVS | 0 | 77 436 |
| 6603 Vedlikehold elektro | 7 375 | 32 891 |
| 6608 Vedlikehold varmeanlegg | 103 319 | 49 481 |
| 6610 Andre vaktmestertjenester | 1 760 | 0 |
| 6611 Vedlikehold heiser | 164 102 | 89 515 |
| 6617 Vedlikehold brannvernutstyr | 19 805 | 16 424 |
| 6641 Malerarbeider | 1 048 | 1 164 |
| 6648 Vedlikehold dører og porter | 19 905 | 33 743 |
| **Sum** | **317 314** | **300 654** |

## Note 7 - Andre honorarer

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 6714 Tilleggstjenester forretningsfører | 3 750 | 3 263 |
| **Sum** | **3 750** | **3 263** |

Konto 6714 gjelder sending av varsler og oppfølging av innkalling.

## Note 8 - Andre kostnader

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 7718 Fellesarrangement | 3 059 | 0 |
| 7770 Betalingskostnader | 1 118 | 1 084 |
| 7772 Omkostninger inkasso | 66 | 30 |
| 7773 Omkostninger innkreving | 2 307 | 2 272 |
| **Sum** | **6 549** | **3 386** |

## Note 9 - Egenkapital

| | Egenkapital per 01.01 | Endringer | Egenkapital per 31.12 |
|---|---|---|---|
| **Egenkapital** | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Årets resultat | 140 354 | 127 690 | 268 044 |
| **Sum opptjent egenkapital** | **140 354** | **127 690** | **268 044** |
| **Sum egenkapital** | **140 354** | **127 690** | **268 044** |

## Note 10 - Langsiktig gjeld

| | |
|---|---|
| **Kreditor:** | **DNB Bank ASA** |
| **Lånenummer:** | **16363540019** |
| Lånetype: | Annuitet |
| Opptaksår: | 2021 |
| Rentesats: | 6.70 % |
| Beregnet innfridd: | 30.12.2030 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 500 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 337 613 |
| Avdrag i perioden: | 46 804 |
| **Lånesaldo 31.12:** | **290 808** |

## Langsiktig gjeld

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16363540019 | 1 | 26 329 | 26 329 |
| | 1 | 13 263 | 13 263 |
| | 3 | 10 888 | 32 664 |
| | 1 | 10 690 | 10 690 |
| | 2 | 10 492 | 20 984 |
| | 1 | 10 096 | 10 096 |
| | 6 | 9 898 | 59 388 |
| | 2 | 9 502 | 19 004 |
| | 6 | 9 304 | 55 824 |
| | 7 | 5 345 | 37 415 |
| | 1 | 5 147 | 5 147 |

Boligselskapets bokførte gjeld er gitt uten formell sikkerhet. Det er sameiets eiere som har et protorisk ansvar/sikkerhet for låneopptaket.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Trondheimsveien 6.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Sameiet Trondheimsveien 6**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Sindre Flåm (sign.) | 25.02.2026 |
| Styremedlem | Frank Engebak Magnussen (sign.) | 23.02.2026 |
| Styremedlem | Hassan Ali Iqbal (sign.) | 25.02.2026 |
| Styremedlem | Stein Hroar Johnsen (sign.) | 23.02.2026 |

**KPMG AS**
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet Sameiet Trondheimsveien 6

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Trondheimsveien 6 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

## Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

## Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: 3BIZW-RD47A-PYF5M-1SXG6-PTUZM-YILEJ

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
*Statsautorisert revisor*
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 3BIZW-RD47A-PYF5M-1SXG6-PTUZM-YILEJ

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

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

**Kai Holhjem**
**Statsautorisert revisor**
*På vegne av: KPMG AS*
*Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123*
*IP: 77.16.xxx.xxx*
*2026-03-02 16:09:54 UTC*

QES

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: 3BIZW-RD47A-PYF5M-1SXG6-PTUZM-YILEJ*

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

# Årsmelding 2025 - Sameiet Trondheimsveien 6

## Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Sindre Flåm
Styremedlem, Stein Hroar Johnsen
Styremedlem, Hassan Ali Iqbal
Styremedlem, Frank Engebak Magnussen
Varamedlem, Pshkå Allahpour
Varamedlem, Fredrik Hermansen

Styret i Sameiet Trondheimsveien 6 består av ingen kvinner og 4 menn.

## Virksomhetens art

Sameiet Trondheimsveien 6 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Trondheimsveien 6 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 915109055

Sameiet Trondheimsveien 6 består av 35 boliger og 2 næringslokaler.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

## Forsikring

Sameiet Trondheimsveien 6 er fullverdiforsikret i Protector Forsikring Asa, avtalenr 1442223. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

## Styrets arbeid

Styret kan oppsummere 2025 som et år hvor sameiet i stor grad har hatt god kontroll på drift og kostnader, men hvor enkelte uforutsette utgifter har oppstått.

Heisen har vært den største pådriveren til uforutsette kostnader i løpet av året. Styret vil derfor oppfordre alle beboere som benytter heisen til å være ekstra forsiktige i bruk. Spesielt ber vi om at man ikke holder igjen heisdørene, da systemet er svært sensitivt og dette kan føre til feil og unødvendige reparasjoner.

Det har også i år blitt arrangert den årlige dugnaden i sameiet. Oppmøtet har dessverre vært lavt. Vi ønsker derfor å oppfordre flere beboere til å delta i 2026. Selv om dugnad er frivillig, er dette et sameie hvor vi er avhengige av at alle bidrar for å opprettholde et hyggelig og godt bomiljø for alle.

Når det gjelder vedlikehold, er de planlagte serviceoppgavene gjennomført som normalt. Dette inkluderer blant annet:

Årlig brannservice
Vedlikehold av varmekjele
Skifting av ventilasjonsfilter
Bytte av spotter ved inngangen til bakgården
Innkjøp av nye brannslukningsapparater som nå er plassert i oppgangene i alle etasjer
I løpet av året er det også gjennomført en sikkerhetsoppgradering ved at det er montert beslag på alle inngangsdører til bygget. Dette er gjort for å redusere risikoen for innbrudd, og tiltaket har så langt hatt meget god effekt.

Styret jobber kontinuerlig for å holde kostnadene nede og sikre en god og stabil drift av sameiet. Samtidig må vi være oppmerksomme på at kostnadsnivået i samfunnet generelt øker, noe som også kan påvirke sameiets utgifter fremover.

Styret takker alle beboere for året som har gått og ser frem til et godt samarbeid videre i 2026.

Årsmeldingen er godkjent av styret 05.03.2026

## REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

**Eier:**

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

**Mottaker av fullmakt (fullmektig):**

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 19.03.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Trondheimsveien 6 torsdag 19.03.2026 kl. 10:00 - Digitalt via Bonabo Min Side.

Usbl representert ved Ane Bergseth var møteleder for det digitale møte.
Antall seksjoner som har avgitt stemme: 7

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Ane Bergseth

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Ane Bergseth

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

**Vedtak:**
Valgt ble: Styreleder Sindre Flåm

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

**Vedtak:**
Tatt til orientering.

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**
Godkjent

### 1.6 Godkjenning av saksliste

**Vedtak:**
Godkjent

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025

anbefales godkjent.

**Vedtak:**
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

## 3. Årsmelding 2025

Styret kan oppsummere 2025 som et år hvor sameiet i stor grad har hatt god kontroll på drift og kostnader, men hvor enkelte uforutsette utgifter har oppstått.

Heisen har vært den største pådriveren til uforutsette kostnader i løpet av året. Styret vil derfor oppfordre alle beboere som benytter heisen til å være ekstra forsiktige i bruk. Spesielt ber vi om at man **ikke holder igjen heisdørene**, da systemet er svært sensitivt og dette kan føre til feil og unødvendige reparasjoner.

Det har også i år blitt arrangert den årlige dugnaden i sameiet. Oppmøtet har dessverre vært lavt. Vi ønsker derfor å oppfordre flere beboere til å delta i 2026. Selv om dugnad er frivillig, er dette et sameie hvor vi er avhengige av at alle bidrar for å opprettholde et hyggelig og godt bomiljø for alle.

Når det gjelder vedlikehold, er de planlagte serviceoppgavene gjennomført som normalt. Dette inkluderer blant annet:

- Årlig brannservice
- Vedlikehold av varmekjele
- Skifting av ventilasjonsfilter
- Bytte av spotter ved inngangen til bakgården
- Innkjøp av nye brannslukningsapparater som nå er plassert i oppgangene i alle etasjer

I løpet av året er det også gjennomført en sikkerhetsoppgradering ved at det er montert beslag på alle inngangsdører til bygget. Dette er gjort for å redusere risikoen for innbrudd, og tiltaket har så langt hatt meget god effekt.

Styret jobber kontinuerlig for å holde kostnadene nede og sikre en god og stabil drift av sameiet. Samtidig må vi være oppmerksomme på at kostnadsnivået i samfunnet generelt øker, noe som også kan påvirke sameiets utgifter fremover.

Styret takker alle beboere for året som har gått og ser frem til et godt samarbeid videre i 2026.

**Vedtak:**
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

**Vedtak:**

Styrehonorar på kr 80 000,- ble godkjent

# 5. Valg

## 5.1 Valg av medlemmer til styret

Hassan Ali Iqbal, Frank Engebak Magnussen stiller gjenvalg for 2 år.

Julie Christine R Lied stiller til valg for 2 år.

**Vedtak:**
Valgt ble: Hassan Ali Iqbal for 2 år.

Valgt ble: Frank Engebak Magnussen for 2 år.

Valgt ble: Julie Christine R Lied for 2 år.

## 5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Ole Ingar Sel stiller til valg for 1 år.

Pshkå Allahpour stiller til gjenvalg for 1 år.

**Vedtak:**
Valgt ble: Ole Ingar Sel for 1 år.

Valgt ble: Pshkå Allahpour for 1 år.

# Protokoll for Sameiet Trondheimsveien 6

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder for digitalt møte | Ane Bergseth (sign.) | 24.03.2026 |
| Protokollvitne | Sindre Flåm (sign.) | 24.03.2026 |



**INNKALLING 2025**

# Sameiet Trondheimsveien 6

Tirsdag 25.03.2025 kl. 10:00
Digitalt via Bonabo (usbl.no, Min Side)

# Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

## Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

# Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

## Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

# Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

# Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Trondheimsveien 6

Tid og sted: Tirsdag 25.03.2025 kl. 10:00 til mandag 31.03.2025 kl. 14:00- Digitalt via Bonabo (usbl.no, Min Side)

Høringsperiode: 25.03.2025 kl.10:00 - 27.03.2025 kl. 10:00

Stemmeperiode: 27.03.2025 kl. 14:00 - 31.03.2025 kl. 14:00

## Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Forbedring av låsesystem boder
- 5.2 Fukt i bodområdet

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Frist for å kreve fysisk årsmøte er satt til 5 dager før tirsdag 25.03.2025 kl. 10:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

# Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

## 1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2024 godkjennes

## 3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen tas til orientering

## 4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar på kr 80 000,- godkjennes

## 5. Andre saker

### 5.1 Forbedring av låsesystem boder

Det siste året har det vært flere tilfeller av innbrudd i bodene i garasjen, noe som er veldig uheldig.

Individuelle tiltak har blitt gjort for å øke sikkerheten på dørene, som å montere ekstra låsesystem med hengelås.

Dette har tydeligvis heller ikke vært nok da disse har blitt klippet opp sammen med at den faktiske låsen er lirket opp.

Det er usikkert hvordan tyvene har kommet seg inn, men det kan for eksempel være gjennom garasjedøren da denne står åpen en stund etter bilene har kjørt ut. Det kan derfor være vanskelig å unngå at fremmede kommer seg ned, og det er derfor viktig at vi kan sikre at de ikke kommer seg videre inn i bodene.

**Forslag til vedtak:** Forbedret låsesystem for alle bodene i garasjen.

**Styrets innstilling:** Detter noe som står på listen til styret , vi er også nødt til å gå opp løypen på noen inngangsdører fra hovedvei. Styret stiller seg positive

### 5.2 Fukt i bodområdet

Hei, Jeg ønsker å melde inn håndtering av fukt i bodområdet. Som kjent samler det seg mye vann i bodene på vinterstid, trolig som et resultat av snøsmelting fra bilene i garasjen. Denne vedvarende fuktigheten har ført til at det nå er tydelige fuktskader i

bodene. Som en konsekvens er det ikke forsvarlig å oppbevare for eksempel klær eller ekstra dyner der (eller noe som helst med stoff), da de kan bli ødelagt av fukt og mugg. Ligger det noen plan for bedring av dette?

**Forslag til vedtak:** Forslag til vedtak er fjerning av nåværende mugg og fukt, samt tiltak for videre utbedring for å redusere og motvirke fremtidig fukt ved avfukter eller ventilasjon.

**Styrets innstilling:** Dette er en større investering. Styret er nødt til å kartlegge kostanden, men tiltak vil bli gjort.

### 5.3 Nytt punkt i husregler: Forbud mot røyking i bakgården/ balkonger

Styret ønsker nytt punkt velkommen i våre husregler. Punkt 6: Ytre orden.

Formålet med vedtaket er å sikre et sunt og trivelig bomiljø, redusere røyking og forebygge helseplager blant beboere. Vedtaket er i tråd med Helse- og omsorgsdepartementets anbefalinger om røykfrie omgivelser.

**Forslag til vedtak:** Punkt 6: Ytre Orden

Innføring av røykeforbud i felles uteområder og balkonger, herunder bakgårder og balkonger. Røyking på private balkonger og terrasser er forbudt dersom røyk kan sive inn til naboer eller til fellesarealer.

**Styrets innstilling:** Styret stiller seg positive til vedtaket.

## 6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Sindre Flåm (2024-2025)
Styremedlem, Stein Hroar Johnsen (2024-2026)
Styremedlem, Hassan Ali Iqbal (2024-2026)
Styremedlem, Frank Engebak Magnussen (2024-2026)
Varamedlem, Pshkå Allahpour (2024-2025)
Varamedlem, Fredrik Hermansen (2024-2025)

### 6.1 Valg av leder

Sindre Flåm stiller til valg.

**Forslag til vedtak:** Sindre Flåm velges for 2 år.

### 6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Pshkå Allahpour og Fredrik Hermansen stiller til gjenvalg.

**Forslag til vedtak:** Pshkå Allahpour og Fredrik Hermansen velges for 1 år.

## Arbeidskapital

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| **A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap** | **456 478** | **487 694** |
| B. Endring i arbeidskapital | | |
| Resultat | 64 994 | 10 783 |
| Opptak/avdrag langsiktig gjeld | -43 506 | -41 999 |
| **B. Endring arbeidskapital** | **21 488** | **-31 216** |
| **C. Arbeidskapital** | **477 966** | **456 478** |
| **Spesifiksjon av arbeidskapital** | | |
| Omløpsmidler | 642 874 | 703 044 |
| Kortsiktiggjeld | -164 908 | -246 566 |
| **C Arbeidskapital** | **477 966** | **456 478** |

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

# Resultatregnskap 2024 Sameiet Trondheimsveien 6

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **INNTEKT** | | | | | |
| **Leieinntekt** | | | | | |
| Innkrevd felleskostnad | 1 | 1 652 875 | 1 650 525 | 1 651 197 | 1 640 194 |
| **Sum leieinntekt** | | **1 652 875** | **1 650 525** | **1 651 197** | **1 640 194** |
| **Andre inntekter** | | | | | |
| Diverse inntekt | 2 | 12 600 | 0 | 0 | 0 |
| **Sum annen inntekt** | | **12 600** | **0** | **0** | **0** |
| **Sum inntekt** | | **1 665 475** | **1 650 525** | **1 651 197** | **1 640 194** |
| **KOSTNAD** | | | | | |
| **Lønnskostnad** | | | | | |
| Lønnskostnad | 3 | 11 280 | 11 280 | 11 500 | 11 280 |
| Styrehonorar | 3 | 80 000 | 80 000 | 80 000 | 80 000 |
| **Driftskostnad** | | | | | |
| Energikostnad | | 394 030 | 431 029 | 500 000 | 500 000 |
| Kostnad eiendom/lokaler | 4 | 148 139 | 148 328 | 137 500 | 136 000 |
| Kommunale avgifter/renovasjon | | 338 855 | 306 424 | 378 000 | 409 686 |
| Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser. | 5 | 0 | 220 | 0 | 0 |
| Verktøy, inventar og driftsmateriell | 6 | 5 980 | 32 000 | 3 000 | 3 000 |
| Reparasjon og vedlikehold | 7 | 300 654 | 312 760 | 276 000 | 322 000 |
| Revisjonshonorar | | 5 935 | 5 669 | 6 000 | 6 500 |
| Forretningsførerhonorar | | 79 420 | 75 351 | 79 500 | 82 000 |
| Andre honorar | 8 | 3 263 | 3 438 | 4 000 | 4 000 |
| TV/bredbånd | | 132 963 | 138 273 | 147 000 | 150 000 |
| Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr | | 0 | 345 | 0 | 0 |
| Kontingenter og gaver | | 3 342 | 2 879 | 2 600 | 3 500 |
| Forsikringer | | 82 649 | 76 310 | 84 000 | 98 000 |
| Andre kostnader | 9 | 3 386 | 2 480 | 2 000 | 3 500 |
| **Sum kostnad** | | **1 589 895** | **1 626 785** | **1 711 100** | **1 809 466** |
| **Driftsresultat** | | **75 580** | **23 740** | **-59 903** | **-169 272** |
| **FINANSPOSTER** | | | | | |
| Renteinntekt | | 15 903 | 12 455 | 0 | 0 |
| Rentekostnad | | 26 489 | 25 413 | 24 620 | 23 064 |
| **Netto finansposter** | | **10 586** | **12 957** | **24 620** | **23 064** |
| **Årsresultat** | | **64 994** | **10 783** | **-84 523** | **-192 336** |
| Overført sameiekapital | | 64 994 | 10 783 | 0 | 0 |
| **SUM OVERFØRINGER** | | **64 994** | **10 783** | **0** | **0** |

# Balanse 2024 Sameiet Trondheimsveien 6

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| **Omløpsmidler** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Kundefordringer | | 16 180 | 0 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 46 228 | 41 987 |
| **Bankinnskudd og kontanter** | | | |
| Innestående bank | | 580 466 | 661 057 |
| **Sum omløpsmidler** | | **642 874** | **703 044** |
| **SUM EIENDELER** | | **642 874** | **703 044** |

# Balanse 2024 Sameiet Trondheimsveien 6

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital | | 140 354 | 75 359 |
| **Sum opptjent egenkapital** | | **140 354** | **75 359** |
| **Sum egenkapital** | **10** | **140 354** | **75 359** |
| **Gjeld** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| Pantegjeld | 11 | 337 613 | 381 119 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **337 613** | **381 119** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnad | | 4 015 | 0 |
| Leverandørgjeld | | 148 588 | 219 889 |
| Påløpne renter | | 133 | 218 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 12 172 | 26 459 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **164 908** | **246 566** |
| **Sum gjeld** | | **502 521** | **627 684** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **642 874** | **703 044** |

Sted:_____ Dato:_____

Sindre Flåm
Styreleder

Frank Engebak Magnussen
Styremedlem

Stein Hroar Johnsen
Styremedlem

Hassan Ali Iqbal
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 37 boligseksjoner med en tomtareal på 847,8 m2.
Sameiet er oppført på gårdsnummer 228 og bruksnummer 572 i Oslo kommune.
Sameiets eiendommer er forsikret i Protector Forsikring med polisenr. 1442223.

## Note 1 - Innkrevde felleskostnader

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 3600 Innkrevde felleskostn. drift | 1 362 420 | 1 362 420 |
| 3609 Leie parkering | 39 096 | 39 096 |
| 3620 Leietillegg Kabel-TV/internett | 181 440 | 181 440 |
| 3650 Innkrevde felleskostn. renter | 25 766 | 24 679 |
| 3660 Innkrevde felleskostn. avdrag | 44 153 | 42 890 |
| **Sum** | **1 652 875** | **1 650 525** |

## Note 2 - Andre driftsinntekter

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 3990 Andre driftsinntekter | 12 600 | 0 |
| **Sum** | **12 600** | **0** |

Konto 3990 gjelder viderefakturering for fjernkontoller av garasjeport til beboere.

## Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 11 280 | 11 280 |
| 5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet | 80 000 | 80 000 |
| **Sum** | **91 280** | **91 280** |

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

## Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste | 40 124 | 38 069 |
| 6341 Brannalarm | 0 | 13 900 |
| 6360 Annet renhold | 8 000 | 0 |
| 6361 Fast renhold | 84 220 | 79 905 |
| 6364 Matteleie | 15 795 | 14 103 |
| 6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk | 0 | 2 351 |
| **Sum** | **148 139** | **148 328** |

## Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6400 Leie av maskiner | 0 | 220 |
| **Sum** | **0** | **220** |

## Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6500 Verktøy og redskaper | 0 | 428 |
| 6540 Inventar | 0 | 4 541 |
| 6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l. | 4 984 | 950 |
| 6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l. | 0 | 22 726 |
| 6552 Driftsmateriell | 996 | 3 355 |
| **Sum** | **5 980** | **32 000** |

## Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6602 Vedlikehold VVS | 77 436 | 0 |
| 6603 Vedlikehold elektro | 32 891 | 6 559 |
| 6608 Vedlikehold varmeanlegg | 49 481 | 105 946 |
| 6610 Andre vaktmestertjenester | 0 | 790 |
| 6611 Vedlikehold heiser | 89 515 | 163 199 |
| 6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde | 0 | 1 595 |
| 6617 Vedlikehold brannvernutstyr | 16 424 | 26 090 |
| 6641 Malerarbeider | 1 164 | 2 121 |
| 6648 Vedlikehold dører og porter | 33 743 | 6 460 |
| **Sum** | **300 654** | **312 760** |

## Note 8 - Andre honorarer

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6714 Tilleggstjenester forretningsfører | 3 263 | 3 438 |
| **Sum** | **3 263** | **3 438** |

Konto 6714 gjelder sending av varsler og oppfølging av innkalling.

## Note 9 - Andre kostnader

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 7718 Fellesarrangement | 0 | 1 042 |
| 7770 Betalingskostnader | 1 084 | 965 |
| 7772 Omkostninger inkasso | 30 | 0 |
| 7773 Omkostninger innkreving | 2 272 | 472 |
| **Sum** | **3 386** | **2 480** |

## Note 10 - Egenkapital

| | Egenkapital per 01.01 | Endringer | Egenkapital per 31.12 |
|---|---|---|---|
| **Egenkapital** | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Årets resultat | 75 359 | 64 995 | 140 354 |
| **Sum opptjent egenkapital** | **75 359** | **64 995** | **140 354** |
| **Sum egenkapital** | **75 359** | **64 995** | **140 354** |

## Note 11 - Langsiktig gjeld

| | |
|---|---|
| **Kreditor:** | **DNB Bank ASA** |
| **Lånenummer:** | **16363540019** |
| Lånetype: | Annuitet |
| Opptaksår: | 2021 |
| Rentesats: | 7.20 % |
| Beregnet innfridd: | 30.12.2030 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 500 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 381 119 |
| Avdrag i perioden: | 43 506 |
| **Lånesaldo 31.12:** | **337 613** |
| Saldo 5 år frem i tid: | 66 761 |

## Langsiktig gjeld

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16363540019 | 1 | 30 567 | 30 567 |
| | 1 | 15 398 | 15 398 |
| | 3 | 12 640 | 37 920 |
| | 1 | 12 410 | 12 410 |
| | 2 | 12 181 | 24 362 |
| | 1 | 11 721 | 11 721 |
| | 6 | 11 491 | 68 946 |
| | 2 | 11 032 | 22 064 |
| | 6 | 10 802 | 64 812 |
| | 7 | 6 205 | 43 435 |
| | 1 | 5 975 | 5 975 |

Boligselskapets bokførte gjeld er gitt uten formell sikkerhet. Det er sameiets eiere som har et protorisk ansvar/sikkerhet for låneopptaket.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Trondheimsveien 6.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Sameiet Trondheimsveien 6**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Sindre Flåm (sign.) | 21.02.2025 |
| Styremedlem | Frank Engebak Magnussen (sign.) | 18.02.2025 |
| Styremedlem | Stein Hroar Johnsen (sign.) | 11.02.2025 |
| Styremedlem | Hassan Ali Iqbal (sign.) | 19.02.2025 |

**KPMG AS**
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Trondheimsveien 6

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Trondheimsveien 6 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

## Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

## Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Penneo document key: UOM6S-T8MD7-UQ5DG-BWULL-Z635I-SN2PZ

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
*Statsautorisert revisor*
(elektronisk signert)

Penneo document key: UOM6S-T8MD7-UQ5DG-BWULL-Z635I-SN2PZ

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

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

**Holhjem, Kai**
**Statsautorisert revisor**
På vegne av: KPMG AS
*Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123*
*IP: 77.16.xxx.xxx*
*2025-02-21 21:20:34 UTC*

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: UOM6S-T8MD7-UQ5DG-BWULL-Z635I-SN2PZ*

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

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

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

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

# Årsmelding 2024 - Sameiet Trondheimsveien 6

## Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Sindre Flåm
Styremedlem, Stein Hroar Johnsen
Styremedlem, Hassan Ali Iqbal
Styremedlem, Frank Engebak Magnussen
Varamedlem, Pshkå Allahpour
Varamedlem, Fredrik Hermansen

Styret i Sameiet Trondheimsveien 6 består av ingen kvinner og 4 menn.

## Virksomhetens art

Sameiet Trondheimsveien 6 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Trondheimsveien 6 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 915109055

Sameiet Trondheimsveien 6 består av 35 boliger og 2 næringslokaler.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

## Forsikring

Sameiet Trondheimsveien 6 er fullverdiforsikret i Protector Forsikring Asa, avtalenr 1442223. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

## HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sameiet Trondheimsveien 6 har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- ◦ Kontroll av brannalarm
  ◦ Service på varmekjele til gulvvarme
  ◦ Skifting av filter i A-bygget. 3 ganger i året.

## Styrets arbeid

Hei våre beboere! :)

Vi ønsker å gi dere en kort oppsummering av året som har gått og informere om planer fremover.

I løpet av 2024 har vi gjennomført flere tiltak for å forbedre sameiet. Vi har blant annet byttet garasjeport og installert nye spotter ved inngangen til bakgården. Videre har vi fulgt opp de årlige serviceavtalene på brann- og varmeanlegg samt ventilasjon, for å sikre trygghet og god drift.

Styret har hatt et kontinuerlig fokus på en sunn økonomisk drift av sameiet. Vi følger nøye med på situasjonen og vurderer den månedlig. Dessverre har økte priser rundt oss gjort det nødvendig å justere felleskostnadene fra 1. januar 2025.

Når det gjelder vedlikehold, vurderer vi løpende mindre prosjekter for å holde bygningsmassen i god stand. Vi er også klar over utfordringene knyttet til innbrudd i garasjeanlegget og dårlige låser på bod-dører. Dette er noe vi må ta tak i, sammen med en oppgradering av enkelte låser på ytterdører.

Vi setter pris på innspill fra dere beboere og ser frem til et nytt år med videre forbedringer for sameiet.

Med vennlig hilsen,
Styret

Årsmeldingen er godkjent av styret 12.03.2025

**REGISTRERING OG FULLMAKT**

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

**Eier**

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

**Mottaker av fullmakt (fullmektig)**

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 25.03.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

| | |
|---|---|
| STEMMESEDDEL 1 | STEMMESEDDEL 2 |
| STEMMESEDDEL 3 | STEMMESEDDEL 4 |
| STEMMESEDDEL 5 | STEMMESEDDEL 6 |
| STEMMESEDDEL 7 | STEMMESEDDEL 8 |
| STEMMESEDDEL 9 | STEMMESEDDEL 10 |

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Trondheimsveien 6 tirsdag 25.03.2025 kl. 10:00 - Digitalt via Bonabo (usbl.no, Min Side).

Usbl representert ved Ane Bergseth var møteleder for det digitale møte.
Antall seksjoner som har avgitt stemme: 14

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ane Bergseth

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ane Bergseth

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

**Vedtak:**
Valgt ble: Sindre Flåm

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

**Vedtak:**
Tatt til orientering.

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**
Godkjent

### 1.6 Godkjenning av saksliste

**Vedtak:**
Godkjent

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

**Vedtak:**
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

## 3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Vedtak:**
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

**Vedtak:**
Styrehonorar på kr. 80 000,- ble godkjent

## 5. Andre saker

### 5.1 Forbedring av låsesystem boder

Det siste året har det vært flere tilfeller av innbrudd i bodene i garasjen, noe som er veldig uheldig.

Individuelle tiltak har blitt gjort for å øke sikkerheten på dørene, som å montere ekstra låsesystem med hengelås.

Dette har tydeligvis heller ikke vært nok da disse har blitt klippet opp sammen med at den faktiske låsen er lirket opp.

Det er usikkert hvordan tyvene har kommet seg inn, men det kan for eksempel være gjennom garasjedøren da denne står åpen en stund etter bilene har kjørt ut. Det kan derfor være vanskelig å unngå at fremmede kommer seg ned, og det er derfor viktig at vi kan sikre at de ikke kommer seg videre inn i bodene.

**Vedtak:**
Vedtatt med 11 stemmer for, 2 mot.

### 5.2 Fukt i bodområdet

Hei, Jeg ønsker å melde inn håndtering av fukt i bodområdet. Som kjent samler det seg mye vann i bodene på vinterstid, trolig som et resultat av snøsmelting fra bilene i garasjen. Denne vedvarende fuktigheten har ført til at det nå er tydelige fuktskader i bodene. Som en konsekvens er det ikke forsvarlig å oppbevare for eksempel klær eller ekstra dyner der (eller noe som helst med stoff), da de kan bli ødelagt av fukt og mugg. Ligger det noen plan for bedring av dette?

**Vedtak:**
Vedtatt med 8 stemmer for , 1 mot og 4 blankt.

### 5.3 Nytt punkt i husregler: Forbud mot røyking i bakgården/balkonger

Styret ønsker nytt punkt velkommen i våre husregler. Punkt 6: Ytre orden.

Formålet med vedtaket er å sikre et sunt og trivelig bomiljø, redusere røyking og forebygge helseplager blant beboere. Vedtaket er i tråd med Helse- og omsorgsdepartementets anbefalinger om røykfrie omgivelser.

**Vedtak:**
Vedtatt med 12 stemmer for, 1 mot.

# 6. Valg

## 6.1 Valg av leder

Sindre Flåm stiller til valg.

**Vedtak:**
Valgt ble: Sindre Flåm for 2 år.

## 6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Pshkå Allahpour og Fredrik Hermansen stiller til gjenvalg.

**Vedtak:**
Valgt ble: Pshkå Allahpour for 1 år.

Valgt ble: Fredrik Hermansen for 1 år.

# Protokoll for Sameiet Trondheimsveien 6

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder for digitalt møte | Ane Bergseth (sign.) | 02.04.2025 |
| Protokollvitne | Sindre Flåm (sign.) | 02.04.2025 |

# Trondheimsveien 6A

Nabolaget Sofienberg - vurdert av 389 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Lakkegata skole (1-7 kl.)<br>451 elever, 23 klasser | 3 min<br>0.2 km |
| Vahl skole (1-7 kl.)<br>203 elever, 13 klasser | 5 min<br>0.4 km |
| Tøyen skole (1-7 kl.)<br>342 elever, 19 klasser | 11 min<br>0.8 km |
| Sofienberg skole (8-10 kl.)<br>431 elever, 30 klasser | 7 min<br>0.5 km |
| Jordal skole (8-10 kl.)<br>617 elever, 44 klasser | 24 min<br>1.9 km |
| Hersleb videregående skole | 2 min |
| Elvebakken videregående skole<br>576 elever | 9 min<br>0.7 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Herslebs gate<br>Linje 11N, 12N, 30 | 1 min<br>0.1 km |
| Heimdalsgata<br>Linje 17 | 2 min<br>0.2 km |
| Grønland<br>Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 12 min<br>1 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 16 min<br>1.3 km |
| Oslo Gardermoen | 38 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Lakkegården barnehage (0-5 år)<br>57 barn | 6 min<br>0.5 km |
| Sjokoladefabrikken barnehage (1-5 ...<br>100 barn | 6 min<br>0.5 km |
| Eventyrbrua Steinerbarnehage (1-5 ...<br>63 barn | 7 min<br>0.5 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Kiwi Schous Plass | 1 min |
| Coop Extra Trondheimsveien | 2 min |

FINN

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

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Gunerius Shoppingsenter | 10 min |
| Apotek 1 Legevakten | 5 min |
| Grünerløkka Vinmonopol | 7 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Hersleb skole | 3 min |
| Lakkegata skole | 4 min |
| SATS Schous plass | 3 min |
| EVO Grünerløkka | 4 min |

«Pulserende og sentralt»

— Sitat fra en lokalkjent

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 94/100

—

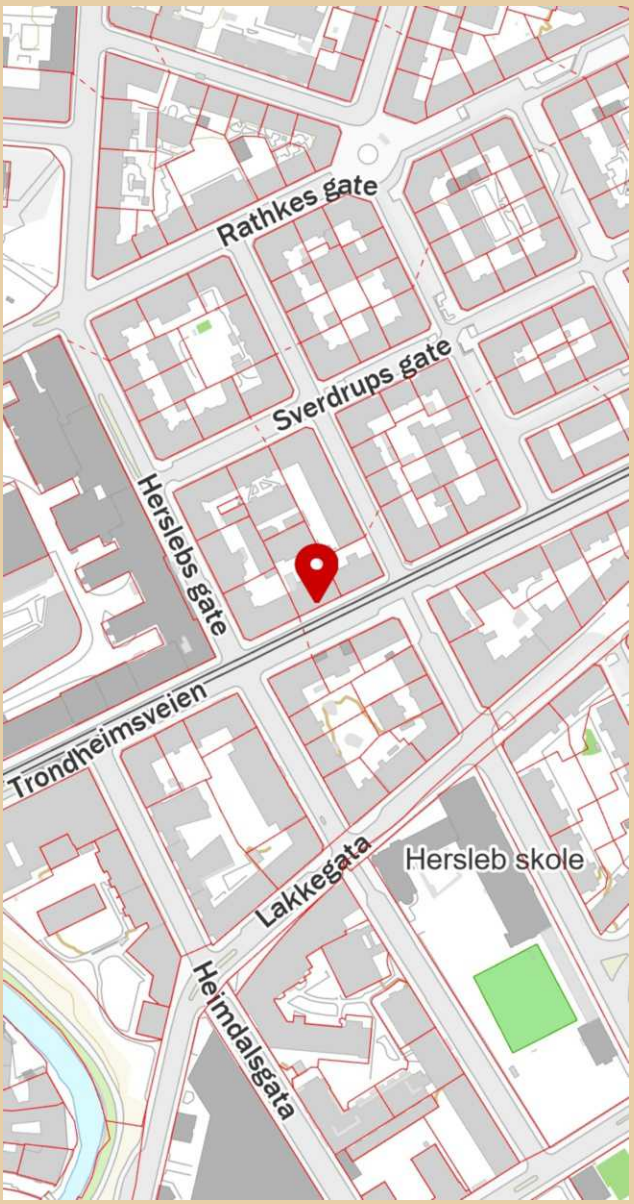
**Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

—

**Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående
- Buss




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

# 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 6 A, 0560 Oslo
Gnr. 228, Bnr. 572, Snr. 36, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
302260111


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Grünerløkka

**Saksbehandler:** Amit Sharma

**Telefon / Mobil:** 22 19 92 00 / 966 26 245

**E-post:** amit.sharma@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.

---