PRIVATMEGLEREN
GRÜNERLØKKA

TRONDHEIMSVEIEN 5 D

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

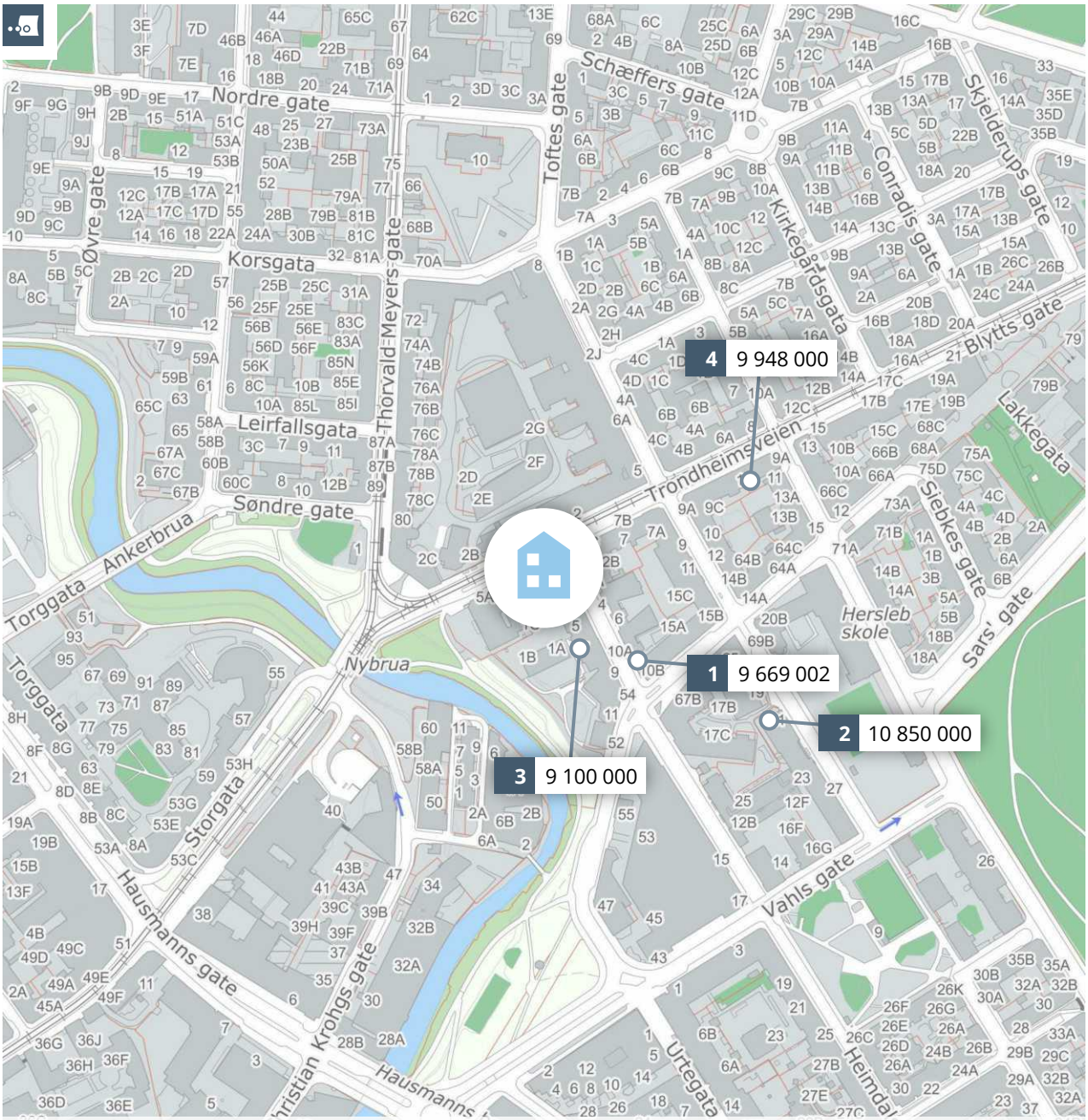
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

TRONDHEIMSVEIEN 5 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 05.09.2026

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: Tore Hessen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Trondheimsveien 5 D, 0560 OSLO

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 2008

GNR 230 BNR 443 FNR 0 SNR 5 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS GRØNLAND RODE 2

Verdivurdert til

9 220 000

135 000	9 355 000	114 024
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	82 m²	5 m²	- m²	41 m²	- m²	- m²
Byggeår						2008

Fellesutgifter	9 704
Formue	72 000
Soverom	2
Etasje	10

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Heimdalsgata 10 A				31.01.2025	9 000 000	**9 500 000**	169 002	9 669 002	**130 662**
	74 m²	2007	7. etg	2 sov						
2	Herslebs gate 21				04.05.2026	9 980 000	**10 850 000**	0	10 850 000	**127 647**
	85 m²	2008	8. etg	3 sov						
3	Heimdalsgata 7				27.06.2025	9 200 000	**9 100 000**	0	9 100 000	**89 216**
	102 m²	1937	4. etg	3 sov						
4	Jens Bjelkes gate 9 B				13.01.2026	9 490 000	**9 460 000**	488 000	9 948 000	**122 815**
	81 m²	1890	5. etg	2 sov						

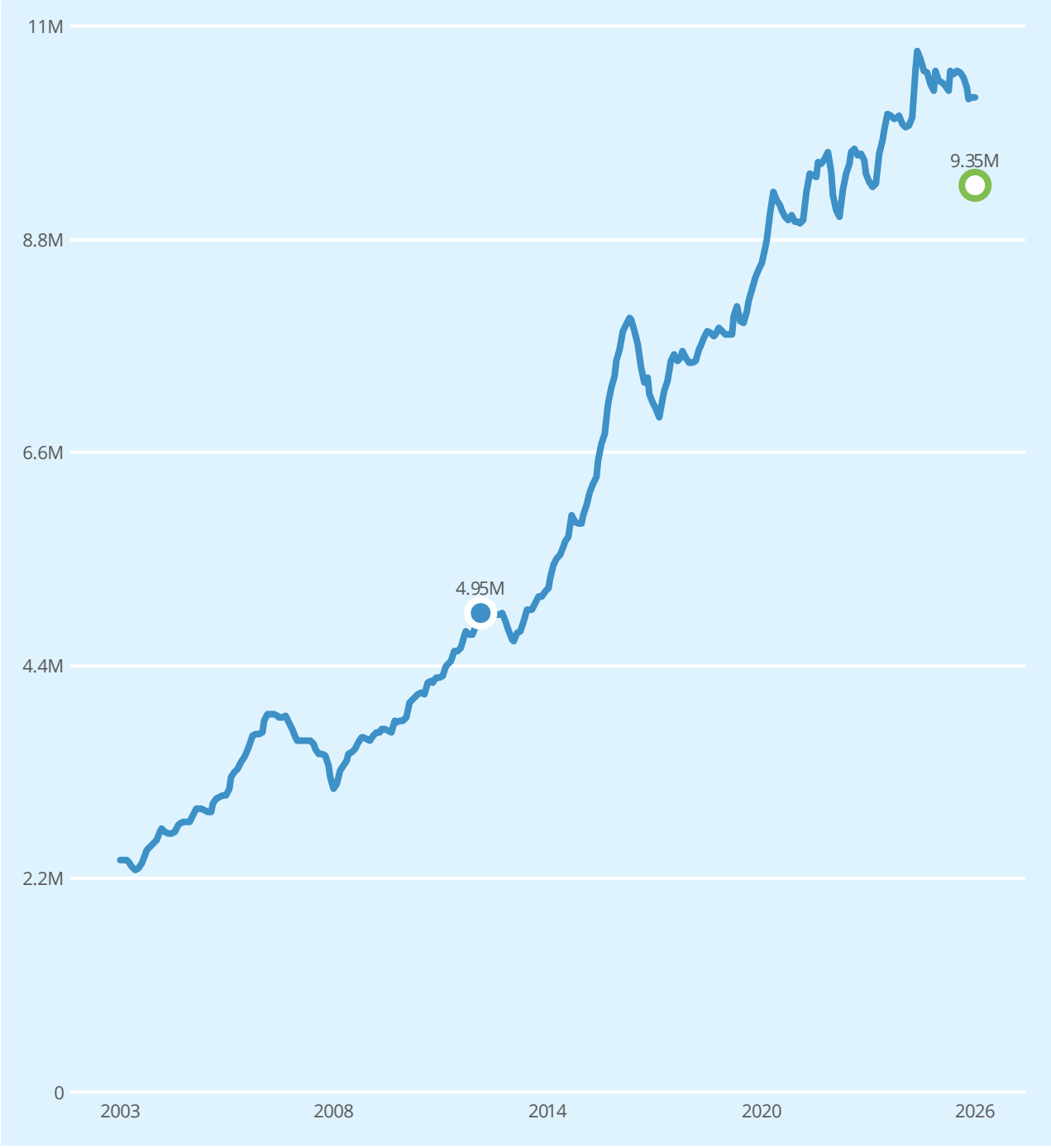
Helt unik toppleilighet i et eget tårn på toppen av den historiske eiendommen i Trondheimsveien 5.
Boligen byr på 2 soverom, 2 bad og en imponerende stue-/kjøkkenetasje helt øverst. I tillegg får du egen takterrasse på ca. 45 m² samt tilgang til borettslagets store felles takterrasse.

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



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
08.01.2013	15.01.2013	14.02.2013	4 490 000	4 900 000	46 223	4 946 223

Leiligheter til salgs i GRØNLAND RODE 2 grunnkrets nå

8
leiligheter til salgs

6.1M
5.9M
5 699 000 Prisantydning i snitt
5.5M
5.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
52
dager

Leiligheter solgt i GRØNLAND RODE 2 grunnkrets siste 3 mnd

14
leiligheter solgt

5.4M
5.3M
5 131 000 Prisantydning i snitt
5 034 000 Salgspris i snitt
4.9M
4.8M

Solgt i snitt i løpet av
19
dager

for 2.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

114 024 Trondheimsveien 5 D
Totalpris 9 350 000

104 843 Gamle Oslo bydel i snitt siste 3 mnd

96 497 GRØNLAND RODE 2 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Borettslagsleilighet
Trondheimsveien 5 D, 0560 OSLO
OSLO kommune
gnr. 230, bnr. 443
Andelsnummer 108

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 09.07.2026 **Rapportdato:** 02.09.2026 **Oppdragsnr.:** 16603-1053 **Eiendomsverdi ref nr:** JB7725

Autorisert foretak: Norges Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tore Jan Fevang **Vår ref:** Morten Kjønniksen

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.

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.
Vi er pr. i dag 3 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst/Norges Takseringsforbund.
Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.
Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.
Vi ufører oppdrag i Oslo og Akershus.
Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.

Rapportansvarlig

Tore Jan Fevang
Uavhengig Takstingeniør
tjf@norges-takst.no
916 35 490

Medansvarlig

Morten Kjønniksen
Uavhengig Takstingeniør
mk@norges-takst.no
900 24 343

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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.

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 9 og 10. etasje og det medfølger en bod i felles kjeller på 5 kvm.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stort sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik gir leiligheten et normalt godt inntrykk i forhold til alder.

Det må antas at leiligheten er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklima kan være strengere. Informasjon om leiligheten er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller insekter.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser (beboerparkering).

Borettslagsleilighet - Byggeår: 1941

UTVENDIG Gå til side

Vinduene er malte og har 3-lags glass.
Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 3-lags glass.
Balkong utenfor soverom i 9. etasje på 41 kvm, belagt med Kompositt vedlikeholdsfrie terrassebord.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er parkett.
Vegger og himling har malte, glatte flater.
Etasjeskiller er utført som trebjelkelag.
Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringsdagen

10. etasje:
Det ble målt +/- 9 mm skjevhet på stue.
Det ble målt +/- 7 mm skjevhet på kjøkken.
9. etasje:
Det ble målt +/- 12 mm skjevhet på soverom.
Det ble målt +/- 4 mm skjevhet i gang.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.
Det er tretrapp.
Innvendige dører er malte, glatte dører.
Ifølge eier er det ikke observert skadedyr, fuktkrevende insekter, biller eller lignende.

VÅTROM Gå til side

Baderom i 10. etasje fra 2005, har servant, toalett og dusjdør.
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 6–12 mm.
Bunnlist til dusjdør på 34 mm.
Våtrommet har ukjent vanntett sjik. Sluket er av plast.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold, med hulltaking fra soverom.

Baderom i 9. etasje fra 2005, har servant m/skap, toalett, dusjdør og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 7–12 mm målt i dusjsonen (målt ved ytterkant).
Våtrom. har ukjen vanntett sjikt. Sluket er av plast. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 36 mm.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt, da det ikke var egnet sted å bore.
Det ble foretatt enkle søk etter fukt i vegger med fuktindikator Protimeter MMS2. Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2005, har glatte fronter og benkeplate av stein. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og oppvaskkum av stål.
Kjøkkenet har avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Rørskap plassert i vegg på baderom i 9. etasje.
Det er synlige innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig.
Det er mekanisk avtrekksventilasjon koblet til felles anlegg.
Det er sentral varmtvannsberedning.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999.
Røykvarslerne er tilkoblet borettslagets felles brannvarslingsanlegg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

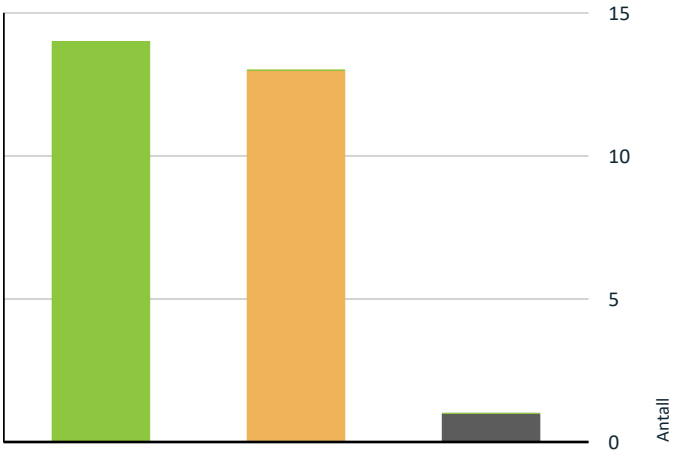
Lovlighet Gå til side

Borettslagsleilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Borettslagsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 9. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 10. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 10. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 10. Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 10. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 10. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 9. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 9. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 9. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 9. Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 9. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 9. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.	Gå til side

Tilstandsrapport

BORETTSLAGSLEILIGHET

Byggeår
1941

Kommentar
Iflg. infoland online

Anvendelse
Leiligheten er bebodd av eier.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Slipt og lakkert trapp og gulv i 10. etasje.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene er malte og har 3-lags glass.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 3-lags glass.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Balkong utenfor soverom i 9. etasje på 41 kvm, belagt med Kompositt vedlikeholdsfrie terrassebord.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Det er parkett på gulv.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Vegger og himling har malte, glatte flater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskiller er utført i betong.

Tilstandsrapport

Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringsdagen:
10. etasje:
Det ble målt +/- 9 mm skjevhet på stue.
Det ble målt +/- 7 mm skjevhet på kjøkken.
9. Etasje:
Det ble målt +/- 12 mm skjevhet på soverom i 9. etasje.
Det ble målt +/- 4 mm skjevhet i gang, 9. etasje.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er tretrapp.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noe skjevheter på enkelte dører, subber mot karm.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.
• Enkelte dører bør justeres.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Ifølge eier er det ikke observert skadedyr, fuktkrevende insekter, biller eller lignende.

VÅTROM

10. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

10. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

10. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen i vegg.

Konsekvens/tiltak
• 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.

10. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 6–12 mm.
Bunnlist til dusjdør på 34 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er stedvis er fallet lite, og vann blir liggende igjen mot sluk etter bruk.

Konsekvens/tiltak
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
• Bom vurderes som marginalt og anses ikke å ha praktisk betydning på befaringstidspunktet. Det kan imidlertid ikke utelukkes at forholdet endrer seg over tid.



34 mm høy bunnlist til dusjdør.



Noe vann blir liggende mot slukrist etter bruk.

10. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntett sjikt er ukjent. Sluket er av plast. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm.

Vurdering av avvik:
• Bunnlisten på dusjdøren er 34 mm høy, noe som vil hindre at lekkasjevann ledes til sluket.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Ved en eventuell lekkasje utenfor dusjsonen vil vann kunne renne ut i tilstøtende soverom og medføre betydelige skader. Det bør etableres avrenning til sluk fra hele våtrommet.



Sluk i dusjsone.

10. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Baderom i 10. etasje fra 2005, har servant, toalett og dusjdør.



Røropplegg servant.

10. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å kontrollere og utbedre avtrekkssystemet slik at det oppnår tilstrekkelig kapasitet og funksjon. Dette kan innebære rensing, justering eller utskifting av vifte og kanaler.

10. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold, med hulltaking fra soverom.

Tilstandsrapport

9. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

9. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

9. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen i vegg.

Konsekvens/tiltak
• 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.

9. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 7–12 mm målt i dusjsonen (målt ved ytterkant).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.



Noe vann blir liggende mot slukrist etter bruk.

Tilstandsrapport

9. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntett sjikt er ukjent og sluket er av plast. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 36 mm.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen i gulv.

Konsekvens/tiltak

• 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.



Sluk i dusjsone.

9. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderom i 9. etasje fra 2005, har servant m/skap, toalett, dusjdør og opplegg for vaskemaskin.



Røropplegg i servantskap.

9. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å kontrollere og utbedre avtrekkssystemet slik at det oppnår tilstrekkelig kapasitet og funksjon. Dette kan innebære rensing, justering eller utskifting av vifte og kanaler.

Tilstandsrapport

9. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt, da det ikke var egnet sted å bore.
Det ble foretatt enkle søk etter fukt i vegger med fuktindikator Protimeter MMS2. Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.

KJØKKEN

9. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2005, har glatte fronter og benkeplate av stein. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og oppvaskkum av stål.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet av alder- og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Kjøkken fungerer med dette avviket.
Det anbefales å montere automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt, selv om krav til dette først kom etter monteringstidspunktet





Røropplegg i kjøkkenbenk.

9. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Rørskap plassert i vegg på baderom i 9. etasje.
Stoppekraner i fordelerskap stenger vann til begge bad og kjøkken.

Årstall: 2995 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Fordelerskap plassert i vegg på baderom 9. etasje.



Det er boret hull for avrenning lekkasjevann i rørskap.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendig i boligen er det synlige avløpsrør av plast.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekksventilasjon koblet til felles anlegg.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er sentral varmtvannsberedning.

⚠ 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

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

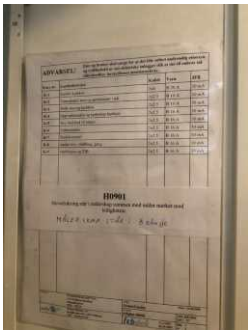
Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.



Sikringsskap plassert i gang 9. etasje.



Kursoversikt.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslerne er tilkoblet borettslagets felles brannvarslingsanlegg.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

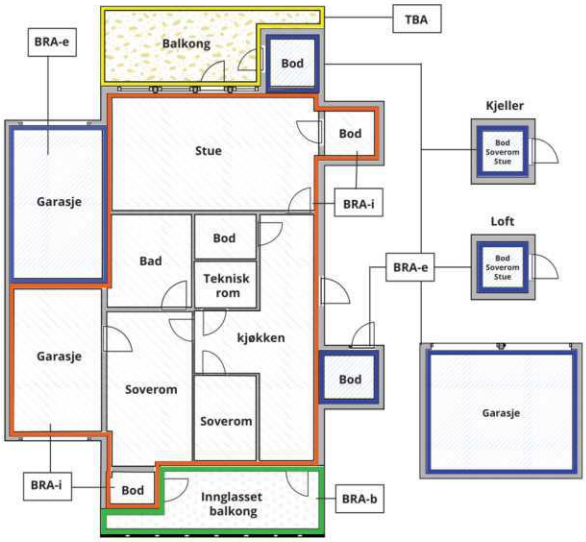
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Borettslagsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
10. Etasje	53			53	
9. Etasje	29			29	41
Kjeller		5		5	
SUM	**82**	**5**			**41**
SUM BRA	**87**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
10. Etasje	Entré, gang, soverom, bad		
9. Etasje	Stue, kjøkken, soverom, bad		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet.
Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
Takhøyde i stue og kjøkken i 10. etg. er 247 cm.

Leiligheten disponerer en bod i felleskjeller på 5 kvm.
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten.
Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.7.2026	Morten Kjønniksen	Takstingeniør
	Arnfinn Nygaard	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	230	443		0	2779.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Trondheimsveien 5 D

Hjemmelshaver
Arnfinn Nygaard

Kommentar
Eventuell andel av formue/fellesgjeld er ikke mottatt eller vurdert.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0901/BORETTSLAGET TRONDHEIMSVEIEN 5	987609826	H0901	Boligbyggelaget Usbl	Nygaard Arnfinn

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
108

Kommentar
Eventuell andel av fellesgjeld eller formue er ikke opplyst.

Årsregnskap

Regnskapsår	0		Samlet aksjekapital:		0
Omløpsmidler:		0	Samlet innskuddskapital:		0
Kortsiktig gjeld (-)	-	0	Langsiktig gjeld (+):	+	0
Disponible midler:		0	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		0

Kommentar
Årsregnskap er ikke innhentet eller kontrollert.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Felles tomt for borettslaget.

Tinglyste/andre forhold

For spesielle forhold i sameiet vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	10.07.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	09.07.2026	Påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	10.07.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	10.06.2005	Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.09.2026	
2	02.09.2026	
3	02.09.2026	
4	02.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 05.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Grünerløkka	Oppdragsnr.	302260147
Addresse	Trondheimsveien 5 D		
Postnr.	0560	Sted	OSLO
Selgers navn	Arnfinn Nygaard		

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?

2013

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2013

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If Skadeforsikring NUF

Polise/avtalenr.:

SP3733423

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

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

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

Byttet terrasse-gulv og vinduer i boligen toppetasje. Begge deler gjort i regi av og bekostet av borettslaget.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Her må jeg henvise til Borettslaget "Trondheimsveien 5d"

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ 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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 05.09.2026

Signert av *Arnfinn Nygaard*

Initialer selger:
A N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Boligopplysninger:

Borettslaget Trondheimsveien 5		**Vår ref.:**	921/108	**Fødselsdato eier:**	22.01.1965
Trondheimsveien 5 D		**Type:**	Borettslag frittstående		
0560 OSLO		**Eiere:**	Arnfinn Nygaard		
Organisasjonsnr:	987 609 826	**Andelsnr:**	108		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **9 704**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	7 994
	Avdrag felleslån	558
	Renter felleslån	595
Tilleggsytelser:	Kollektiv bredbånd og TV signaler	557

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier 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. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	135 731	Gjeld siste årsoppg.:	139 041
Klient ajourf. lån:	106 493 053,40	Klient gj. s. årsoppg.:	53 435 327

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987127204, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 06.07.2026: 5.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 78

Saldo per 06.07.2026: 43 832 839

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 30.12.2016 (siste termin 30.12.2045)

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 15160734008, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 06.07.2026: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 56

Saldo per 06.07.2026: 7 341 027

Andel av saldo: 135 731

Første termin/første avdrag: 30.09.2025 (siste termin 30.06.2040)

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Gard Martin Braskerud
Adresse:	Trondheimsveien 5 D
Postnr/-sted:	0560 OSLO
Telefon:	Mob.: 45210856
E-post:	styret@trondheimsveien5.no
Webside:	www.trondheimsveien5.no

5: Restanse felleskostnader pr. 06.07.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader: 0

Boligopplysninger:

Borettslaget Trondheimsveien 5	**Vår ref.:**	921/108	**Fødselsdato eier:** 22.01.1965
Trondheimsveien 5 D	**Type:**	Borettslag frittstående	
0560 OSLO	**Eiere:**	Arnfinn Nygaard	

Organisasjonsnr: 987 609 826

5: Restanse felleskostnader pr. 06.07.2026

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	139 041	Andre inntekter:	3 464
Annen formue:	72 902	Utgifter:	5 004		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	
Andelsnr:	108	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	230/443
Bygningstype:	Lavblokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP3733423.

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	24.05.2006			SSBnr:	H0901
Etasje:	9	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10		

Fasiliteter:

Parkering: Underjordisk parkeringsanlegg felles for bygningene i kvartalet. Det administreres ikke av borettslaget. Plass kan leies. Kontakt for informasjon om evt. venteliste, bestilling av plass m.m. : www.akershave.no, tlf. 23 89 10 44 / 92484431.

Planlagt å ta opp lån i 2025 til å finansiere av sin andel av sameiets reparasjon og utbedring av vannlekkasje i bodområdet. Ta kontakt med styret for mer informasjon.

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.

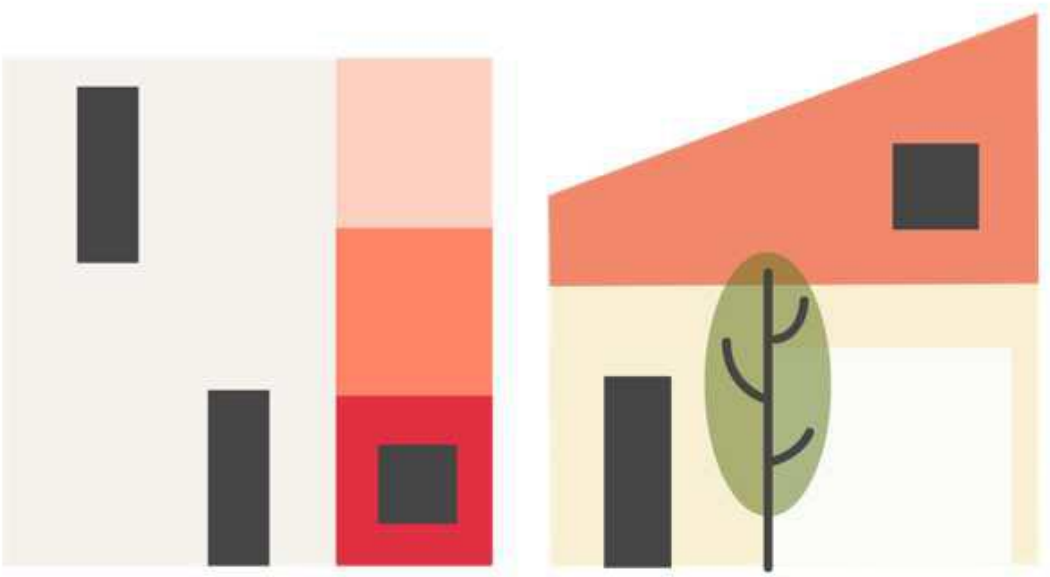
Boligopplysninger:

Borettslaget Trondheimsveien 5	**Vår ref.:**	921/108	**Fødselsdato eier:**	22.01.1965
Trondheimsveien 5 D	**Type:**	Borettslag frittstående		
0560 OSLO	**Eiere:**	Arnfinn Nygaard		

Organisasjonsnr: 987 609 826

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret



INNKALLING 2026

Borettslaget Trondheimsveien 5

Onsdag 10.06.2026 kl. 10:00
Digitalt

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 ordinær generalforsamling i Borettslaget Trondheimsveien 5

Møtet finner sted onsdag 10.06.2026 kl. 10:00 - Digitalt

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

Periode for kommentarer/spørsmål:
10.06.2026 10:00 - 12.06.2026 12:00

Periode for avstemning:
12.06.2026 15:00 - 17.06.2026 10:00

Møtet innledes med en høringsperiode. I perioden for kommentarer/spørsmål 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.

Frist for å kreve fysisk generalforsamling er satt til 5 dager før onsdag 10.06.2026 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 generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Borettslaget Trondheimsveien 5 det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andelseier har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

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

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 Andre saker

5.1 Kun internett - ikke felles TV-abonnementpakke

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

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

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 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 365 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Kun internett - ikke felles TV-abonnementpakke

For å senke felleskostnader foreslås det at styret når avtale skal fornyes tegner en avtale som kun inkluderer internett, ikke TV-abonnementspakke. Mange beboere benytter seg i liten grad av TV-pakken borettslaget har i dag, og dette er en av få muligheter til å senke relativt høye felleskostnader uten at det går utover sunn økonomisk drift av borettslaget

Forslag til vedtak: Styret regner fellesavtale som kun inkluderer internett, ikke TV-abonnement, når nåværende avtale utløper, gitt at dette er billigere enn alternativ som inkluderer TV-pakke.

Styrets innstilling: **Styret har ingen innstilling til denne saken, og syns flertallet skal bestemme om vi skal fortsette med felles TV-avtale eller gå over til kun internett.**

Per dags dato har borettslaget avtalen *Kollektiv Flex Premium 250* hos Telia til 557,81kr per måned per boenhet. Med denne avtalen kan hver enkelt beboer selv bestemme om de ønsker TV-pakke eller eventuelt kun (sterkere) bredbånd. Månedsprisen forblir den samme, uansett valg. En del boenheter har valgt vekk TV-pakken helt. Avtalen utløper i november 2026. Styret har vært i dialog med Telia og andre leverandører våren 2026 om å eventuelt installere fiber i bygget, samt å eventuelt forlenge avtalen om TV og internett, men avventer dette til saken er behandlet på generalforsamling.

Styret ser det som at man har to muligheter:

1. **Beholde fellesavtale med TV og internett.** Dersom man forlenger felles TV- og bredbåndsavtale med Telia, vil månedsprisen per boenhet ligge på 499kr. Prisjustering kan forekomme. Da beholder vi samme løsning som vi har per dags dato. Styret har ikke innhentet andre TV-tilbud til sammenlikning, så dette bør gjøres dersom vi ønsker å fortsette med TV.
2. **Avvikle fellesavtale om TV og kun beholde internett.** Dersom man kun velger bredbånd hos Telia, vil prisen ligge på 199kr per måned per boenhet. Prisjustering kan forekomme. Prisen ligger omtrent på samme nivå hos andre bredbåndsleverandører. Beboerne kan da tegne TV-pakke på egenhånd om det er ønskelig.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Gard Martin Braskerud, Valgt fra 12.06.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Vera Gulbrandsen, Valgt fra 12.06.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Youness Assbaa, Valgt fra 12.06.2025, Valgt for 1 år
Styremedlem, Nazifa Mohyuddin, Valgt fra 12.06.2025, Valgt for 1 år
Styremedlem, Lasse Pelletier Krohn-Dale, Valgt fra 12.06.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Remy Lorentsen, Valgt fra 12.06.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Asbjørn Holte, Valgt fra 12.06.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges styremedlemmer i borettslaget for perioden 2026-2028.

Styret er ikke kjent med at det foreligger andre kandidater. Eventuelle motkandidater må fremmes innen høringsperioden avsluttes.

Forslag til vedtak: Youness Assbaa for 2 år

Asbjørn Holte for 2 år

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges minst ett varamedlem i borettslaget for perioden 2026-2027.

Styret er ikke kjent med at det foreligger andre kandidater. Eventuelle motkandidater må fremmes innen høringsperioden avsluttes.

Forslag til vedtak: Remy Lorentsen for 1 år

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**2 872 016**	**1 975 065**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-1 865 258	3 368 768
Tilbakeføring av avskrivning	195 409	198 395
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-3 914 280	-3 455 641
Endringer i andre langsiktige poster	6 070 958	785 429
B. Årets endring disponible midler	**486 829**	**896 951**
C. Disponible midler	**3 358 845**	**2 872 016**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	3 870 593	3 075 500
Kortsiktig gjeld	-511 748	-203 484
C. Disponible midler	**3 358 845**	**2 872 016**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Borettslaget Trondheimsveien 5

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	10 518 279	10 439 618	10 675 536	10 379 579
Sum leieinntekt		**10 518 279**	**10 439 618**	**10 675 536**	**10 379 579**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	2 400	25 855	8 000	6 000
Sum annen inntekt		**2 400**	**25 855**	**8 000**	**6 000**
Sum inntekt		**10 520 679**	**10 465 473**	**10 683 536**	**10 385 579**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	49 350	47 235	49 235	51 465
Styrehonorar	3	350 000	335 000	350 000	365 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	195 409	198 395	0	191 227
Driftskostnad					
Energikostnad		431 962	400 661	500 000	430 000
Kostnad eiendom/lokale	5	6 671 644	1 814 401	2 200 788	2 358 000
Kommunale avgifter/renovasjon		272 791	260 514	273 000	278 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	27 864	0	0	35 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	318 513	15 729	10 500	8 500
Reparasjon og vedlikehold	8	1 238 826	891 448	1 203 333	1 100 000
Revisjonshonorar		11 393	10 351	10 000	13 000
Forretningsførerhonorar		198 006	186 572	195 000	227 000
Andre honorar	9	119 055	41 372	113 000	76 500
Kontorkostnad		2 820	9 890	0	0
TV/bredbånd		755 007	705 024	724 000	781 000
Kontingent og gaver		694	0	0	0
Forsikring		64 101	63 329	64 000	62 000
Andre kostnader	10	21 645	11 097	21 000	21 000
Sum kostnad		**10 729 079**	**4 991 019**	**5 713 856**	**5 997 692**
Driftsresultat før IN		**-208 399**	**5 474 454**	**4 969 680**	**4 387 887**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		1 299 232	1 146 865	0	0
Driftsresultat etter IN		**1 090 833**	**6 621 319**	**4 969 680**	**4 387 887**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		144 685	108 739	0	0
Rentekostnad		3 100 776	3 361 290	3 205 502	2 778 501
Netto finansposter		**2 956 091**	**3 252 551**	**3 205 502**	**2 778 501**
Årsresultat		**-1 865 258**	**3 368 768**	**1 764 178**	**1 609 386**
Overført til/fra annen egenkapital		-1 865 258	3 368 768	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-1 865 258**	**3 368 768**	**0**	**0**

Balanse 2025 Borettslaget Trondheimsveien 5

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	192 000 000	192 000 000
Andre driftsmidler	4	575 859	771 268
Sum anleggsmidler		**192 575 859**	**192 771 268**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		8 395	89 599
Kundefordringer		17 250	20 688
Andre kortsiktige fordringer		29 677	0
Forskuddsbetalte kostnader		292 358	192 984
Innestående konsernkonto og bank		3 522 914	2 772 229
Sum omløpsmidler		**3 870 593**	**3 075 500**
SUM EIENDELER		**196 446 452**	**195 846 768**

Balanse 2025 Borettslaget Trondheimsveien 5

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		10 800	10 800
Sum innskutt egenkapital		**10 800**	**10 800**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		27 964 355	29 829 613
Sum opptjent egenkapital		**27 964 355**	**29 829 613**
Sum egenkapital	**11**	**27 975 155**	**29 840 413**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	53 435 327	57 349 608
Borettsinnskudd		59 771 750	59 771 750
IN nedbetalt fellesgjeld	12	54 752 471	48 681 513
Sum langsiktig gjeld		**167 959 549**	**165 802 871**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		38 598	41 348
Leverandørgjeld		386 923	50 652
Påløpne renter		2 081	1 525
Annen kortsiktig gjeld		84 147	109 959
Sum kortsiktig gjeld		**511 748**	**203 484**
Sum gjeld		**168 471 297**	**166 006 355**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**196 446 452**	**195 846 768**
Pantstillelser	13	167 959 549	165 802 871

Sted:_____ Dato:_____

Gard Martin Braskerud Styreleder	Lasse Pelletier Krohn-Dale Styremedlem	Nazifa Mohyuddin Styremedlem
Vera Gulbrandsen Styremedlem	Youness Assbaa Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen.
Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.
Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan,
og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	5 186 976	4 825 860
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	718 848	705 024
3650 Innkrevde felleskostn. renter	3 046 266	3 364 277
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 566 189	1 544 457
Sum	**10 518 279**	**10 439 618**

For å opprettholde egenkapitalen i borettslaget kalles det inn fellesutgifter tilsvarende driftskostnader og finansinntekter.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3957 Nøkkelsalg	2 400	10 200
3999 Andre inntekter	0	15 655
Sum	**2 400**	**25 855**

Konto 3957 gjelder nøkkelsalg

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	49 350	47 235
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	350 000	335 000
Sum	**399 350**	**382 235**

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Boligeiendom	Takterrasse	Kameraovervåki	Heis - del 1	Heis - del 2	Kameraovervåki
Anskaffelseskost pr.01.01 :	192 000 000	174 469	107 833	805 582	1 708 267	354 573
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	192 000 000	174 469	107 833	805 582	1 708 267	354 573
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	174 469	107 833	707 121	1 414 065	171 377
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	192 000 000	0	0	98 461	294 202	183 196
Årets avskrivninger :	0	0	4 181	53 705	113 884	23 638
Anskaffelsesår :	2008	2010	2010	2012	2013	2018
Antatt levetid i år :		5	15	15	15	15

Borettslaget består av 108 boligandeler.
Borettslagets adresse er Trondheimsveien 5.
Borettslaget forurenser ikke det ytre miljø ut over det som er vanlig for et boligselskap.

Borettslaget eier tomten. G.nr 230, b.nr 443 i 0301 Oslo Kommune, og tomten utgjør 34.600.000 kr av byggets verdi.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6300 Leiekostnader lokaler	6 334 962	1 503 432
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	137 807	129 247
6341 Brannalarm	0	3 795
6361 Fast renhold	120 005	117 193
6364 Matteleie	78 870	60 735
Sum	**6 671 644**	**1 814 401**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisenser	27 864	0
Sum	**27 864**	**0**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6540 Inventar	0	9 921
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	4 350
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	267 489	0
6552 Driftsmateriell	51 024	1 458
Sum	**318 513**	**15 729**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	487	0
6602 Vedlikehold VVS	0	7 946
6603 Vedlikehold elektro	0	172 007
6611 Vedlikehold heiser	90 756	208 862
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	28 413	56 727
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	254 367	60 064
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6641 Malerarbeider	12 089	0
6643 Glassarbeid/Vindu	705 240	192 563
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	52 540	0
6648 Vedlikehold dører og porter	84 934	145 347
6663 Vedlikehold ventilasjon	0	47 933
Sum	**1 238 826**	**891 448**

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

Note 9 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	47 787	41 372
6730 Teknisk honorar	6 519	0
6750 Vakthold	64 749	0
Sum	**119 055**	**41 372**

Note 9 - Andre honorar

Konto 6714 gjelder IN-avtale, godkjenning nye andelseiere, bruksoverlating og viderefakturering eiendomsskatt.
Konto 6730 gjelder honorar Plan og Bygningsetaten.

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	1 525	1 365
7719 Møter, div. styret	9 800	4 200
7770 Betalingskostnader	1 083	1 011
7773 Omkostninger innkreving	2 792	3 849
7790 Andre kostnader	6 655	682
7792 Øredifferanse	3	0
7795 Husleietap	-211	-9
Sum	**21 645**	**11 097**

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	10 800	0	10 800
Sum innskutt egenkapital	**10 800**	**0**	**10 800**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	29 829 613	-1 865 258	27 964 355
Sum opptjent egenkapital	**29 829 613**	**-1 865 258**	**27 964 355**
Sum egenkapital	**29 840 413**	**-1 865 258**	**27 975 155**

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**
Formål:	Nødvendig vedlikehold og refinanaiering Handelsbanken	Til oppgradering/refinansie	
Lånenummer:	**15160734008**	**83987201900**	**83987127204**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2021	2008
Rentesats:	5.05 %	5.40 %	5.05 %
Beregnet innfridd:	30.06.2040	11.07.2025	30.12.2045
Opprinnelig lånebeløp:	9 228 000	3 415 444	132 217 450
Lånesaldo 01.01:	0	2 763 435	54 586 173
Avdrag i perioden:	169 961	2 763 435	8 670 892
Opptak i perioden:	7 690 000	0	7
Lånesaldo 31.12:	**7 520 039**	**0**	**45 915 288**
Saldo 5 år frem i tid:	5 515 104	0	38 332 311
Andelssaldo 01.01:	0	0	48 681 513
Innbetalt IN i perioden:	0	0	7 370 191
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0	1 299 232
Andelssaldo 31.12:	**0**	**0**	**54 752 471**
Sum pantegjeld for lån:	**7 520 039**	**0**	**100 667 760**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 15160734008	1	198 820	198 820
	1	157 358	157 358
	3	143 204	429 612
	1	139 041	139 041
	2	114 064	228 128
	2	101 575	203 150
	1	100 742	100 742
	1	98 245	98 245
	1	96 579	96 579
	2	94 914	189 828
	1	94 082	94 082
	1	92 417	92 417
	1	89 086	89 086
	1	88 254	88 254
	1	87 588	87 588
	2	87 421	174 842
	1	86 755	86 755
	1	84 923	84 923
	1	84 091	84 091
	1	83 258	83 258
	2	82 426	164 852
	2	79 928	159 856
	2	79 095	158 190
	2	77 430	154 860
	4	75 765	303 060
	1	74 100	74 100

Langsiktig gjeld

	1	73 267	73 267
	1	72 435	72 435
	1	70 769	70 769
	1	68 272	68 272
	9	65 774	591 966
	1	64 109	64 109
	2	62 444	124 888
	3	60 778	182 334
	2	59 113	118 226
	7	57 448	402 136
	1	56 616	56 616
	15	54 950	824 250
	10	48 290	482 900
	2	43 294	86 588
	1	42 462	42 462
	5	37 466	187 330
	6	35 801	214 806
	1	34 968	34 968
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987127204	1	1 591 329	1 591 329
	1	1 480 320	1 480 320
	1	1 383 249	1 383 249
	1	1 346 849	1 346 849
	1	1 274 045	1 274 045
	1	1 267 512	1 267 512
	2	1 201 244	2 402 488
	1	1 164 842	1 164 842
	1	1 128 440	1 128 440
	1	1 055 638	1 055 638
	1	994 969	994 969
	1	964 049	964 049
	1	958 568	958 568
	1	934 300	934 300
	1	910 052	910 052
	2	910 033	1 820 066
	1	898 471	898 471
	2	837 229	1 674 458
	1	836 033	836 033
	1	812 962	812 962
	6	800 829	4 804 974
	1	795 664	795 664
	5	703 759	3 518 795
	1	675 390	675 390
	1	630 956	630 956
	1	618 822	618 822
	1	611 550	611 550
	1	599 436	599 436
	3	546 020	1 638 060
	1	521 791	521 791

Langsiktig gjeld

6	521 752	3 130 512
1	510 399	510 399
1	509 618	509 618
1	489 262	489 262
1	449 714	449 714
1	417 956	417 956
1	288 917	288 917
1	207 041	207 041
1	183 344	183 344
1	156 559	156 559
1	113 865	113 865
1	64 208	64 208
1	57 550	57 550
1	5 041	5 041
1	4 525	4 525
1	4 193	4 193
1	3 952	3 952
1	3 713	3 713
1	841	841

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen.
Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.
Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan,
og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	108 187 799
Innskuddskapital	59 771 750
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**167 959 549**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**192 000 000**

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 59.782.550,-. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Trondheimsveien 5.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Trondheimsveien 5

Styreleder	Gard Martin Braskerud (sign.)	07.05.2026
Styremedlem	Youness Assbaa (sign.)	06.05.2026
Styremedlem	Nazifa Mohyuddin (sign.)	07.05.2026
Styremedlem	Vera Gulbrandsen (sign.)	06.05.2026
Styremedlem	Lasse Pelletier Krohn-Dale (sign.)	07.05.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Trondheimsveien 5

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Trondheimsveien 5 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

© 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: 2MK1U-BM0BL-87R1K-J467T-8XZP2-A4R55

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 borettslagets 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 borettslagets 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 borettslaget 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: 2MK1U-BM0BL-87R1K-J467T-8XZP2-A4R55

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
2026-05-08 11:12:01 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 2MK1U-BM0BL-87R1K-J467T-8XZP2-A4R55

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 - Borettslaget Trondheimsveien 5

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Gard Martin Braskerud
Styremedlem, Vera Gulbrandsen
Styremedlem, Youness Assbaa
Styremedlem, Nazifa Mohyuddin
Styremedlem, Lasse Pelletier Krohn-Dale
Varamedlem, Remy Lorentsen
Varamedlem, Asbjørn Holte

Styret i Borettslaget Trondheimsveien 5 består av 2 kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Borettslaget Trondheimsveien 5 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. Borettslaget Trondheimsveien 5 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 987609826

Borettslaget Trondheimsveien 5 består av 108 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget Trondheimsveien 5 er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP3733423.. 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.

HMS/Internkontroll

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5. Borettslaget Trondheimsveien 5 har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

I 2025 er det gjort følgende arbeid knyttet til HMS:

- Rehabilitering av fasade, inngangsparti og kjeller ifm gammel vannskade.
- Årlig service på brannvarslingsanlegget.
- Andelseiere har blitt påminnet om å sjekke at brannvarseleren deres fungerer som den skal.
- Utendørssluk skal renses én gang i kvartalet. Dette har blitt gjort.
- Beboere i 8. etasje med privat terrasse har fått beskjed om å rense sluk på sin terrasse.
- Årlig service på ventilasjon.
- Rens av ventilasjon i hele bygget (gjøres ca. hvert 8.-10. år).

- Kontroll/service av sprinkleranlegg, varmtvannsberedere og grunnvannspumper.
- Kontroll/service av heis.
- Spyling og desinfisering av søppelrom.
- Rengjøring av fellesaeral.
- Endret varslingsliste med tanke på brannalarm og vaktselskap.
- Utskiftning og reparasjon av ødelagte vinduer.
- Fornying av byggets kameraovervåkningssystem.
- Styret har sendt e-post til beboere som omhandler:
    - Informasjon om andelseiers vedlikeholdsplikt av vinduer.
    - Retningslinjer for nyttårsaften.
    - Årlig HMS-sjekkliste for beboere.
    - Andre forhold som har oppstått.

Økonomistyring

Et prioritert område for styret, på linje med sikkerhet og vedlikehold, er økonomistyring. Hovedmålet er at vi over tid sikrer borettslaget en robust økonomi. Det vil blant annet innebære at vi til enhver tid skal ha en minimum kontant-buffer som er i samsvar med forretningsførers anbefaling.

I tillegg til nevnte hovedmål, vil styret tilstrebe å være forutsigbare med hensyn til endring av felleskostnadene. Det innebærer at det reguleres kun én gang i året, og da fortrinnsvis 1. januar. Uforutsette, større hendelser eller større prosjekter, vil finansielt uansett måtte håndteres separat.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

Selskapet har inngått en avtale om IN-ordning med banken og vår forretningsfører. Usbl må kontaktes senest to uker før eventuell nedbetaling. Innbetaling knyttet til IN-ordningen var 1 299 000kr (ikke budsjettert). Innbetalinger relatert til IN-ordningen har ingen effekt på borettslagets likviditet, men øker borettslagets bokførte egenkapital.

Økonomi

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Årsregnskapet viser et underskudd på 1 865 000kr, mot et budsjett på 1 765 000kr. Avvik skyldes i hovedsak rens av ventilasjon, utskiftning av flere vinduer enn anslått, samt nytt låssystem.

Forøvrig vises det til noter, samt kommentarer, under regnskapsbehandlingen på generalforsamlingen.

Det ble foretatt en økning av felleskostnadene på 7,5% fra 1. januar 2025. Borettslaget er den største seksjonen i Sameiet Trondheimsveien 5 A-E (65 %), og denne eierandelen vil derfor ha betydning for nødvendige endringer av felleskostnadene. Det har vært betydlig økning av kostnader i Sameiet, knyttet til forsikring og kommunale avgifter. I tillegg ble det utført rehabilitering av fasade, inngangsparti og kjeller i regi av Sameiet, hvor alle seksjoner selv måtte stå for finansiering.

Styrets arbeid

Styret har blant annet jobbet med følgende styresaker i år:

- Fulgt opp daglig drift av borettslaget med alt det innebærer.
- Gjennomført årlig HMS-kontroll og service.
- Hatt dialog og samarbeid med Sameiet, samt holdt i dialog og arbeid knyttet til bakgården.
- Hatt løpende styremøter fordelt utover året etter behov. Styremedlemmene jobber selvstendig mellom møtene, og møtene brukes for å oppsummere saker vi arbeider med, diskutere, og eventuelt fatte vedtak når det er behov for dette.
- Hatt befaring av vinduer i enkelte leiligheter, og fulgt opp arbeid her.
- Meldt inn skadesaker til forsikringsselskapet og fulgt opp arbeid knyttet til disse.
- Behandlet innkommende forespørsler, bruksoverlatingssøknader og klager fra beboere i borettslaget, og ellers formidlet viktig informasjon til våre beboere.
- Gjennomført styretimen én gang i måneden frem til september 2025, da ordningen ble avviklet.
- Hatt dugnad på Solterrassen for å klargjøre for vår- og vintersesong.
- Fulgt opp arbeid med å demontere porttelefonene i samtlige leiligheter.
- Fulgt opp arbeid med å rense ventilasjonsanlegget i hele bygget (dette gjennomføres ca. hvert 8.-10. år).
- Fulgt opp arbeid med rehabilitering av fasade, inngangsparti og kjeller (i regi av Sameiet Trondheimsveien 5) med alt dette innebærer.
- Tatt opp lån hos DNB Bank ASA på 7 690 000kr, ref. generalforsamling 2025. 5 000 000kr ble benyttet til punktet ovenfor om rehabilitering, mens den siste summen ble brukt til refinansiering av borettslagets lån i Handelsbanken.
- Inngått storkundeavtale hos Fortum Strøm, da dette var aktuelt og lønnsomt for et borettslag av vår størrelse.
- Fornyet kameraovervåkningen i bygget, da det gamle systemet var utdatert.
- Hatt befaring med Aker Lås og underleverandører for å bytte låssystem i bygget, da det gamle systemet var utdatert. Valget falt på iLOQ.

Årsmeldingen er godkjent av styret 08.05.2026

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 Onsdag 10.06.2026.

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 ordinær generalforsamling i Borettslaget Trondheimsveien 5 onsdag 10.06.2026 kl. 10:00 - Digitalt.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Katrin Lussand

Vedtatt med 26 stemmer for, 0 mot og 0 blanke

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Katrin Lussand

Vedtatt med 25 stemmer for, 0 mot og 1 blanke

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Gard Martin Braskerud

Vedtatt med 26 stemmer for, 0 mot og 0 blanke

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 26

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 26

Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

Vedtatt med 25 stemmer for, 0 mot og 0 blanke

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

Vedtatt med 22 stemmer for, 1 mot og 2 blanke

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

Vedtatt med 25 stemmer for, 0 mot og 0 blanke

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

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 365 000,- ble godkjent

Vedtatt med 20 stemmer for, 2 mot og 3 blanke

5. Andre saker

5.1 Kun internett - ikke felles TV-abonnementpakke

For å senke felleskostnader foreslås det at styret når avtale skal fornyes tegner en avtale som kun inkluderer internett, ikke TV-abonnementspakke. Mange beboere benytter seg i liten grad av TV-pakken borettslaget har i dag, og dette er en av få muligheter til å senke relativt høye felleskostnader uten at det går utover sunn økonomisk drift av borettslaget

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

Vedtatt med 18 stemmer for, 5 mot og 2 blanke

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges styremedlemmer i borettslaget for perioden 2026-2028.

Styret er ikke kjent med at det foreligger andre kandidater. Eventuelle motkandidater må

fremmes innen høringsperioden avsluttes.

Vedtak:
Valgt ble: Youness Assbaa for 2 år.

Valgt ble: Asbjørn Holte for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges minst ett varamedlem i borettslaget for perioden 2026-2027.

Styret er ikke kjent med at det foreligger andre kandidater. Eventuelle motkandidater må fremmes innen høringsperioden avsluttes.

Vedtak:
Valgt ble: Remy Lorentsen for 1 år.

Protokoll for Borettslaget Trondheimsveien 5

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Katrin Lussand (sign.)	17.06.2026
Protokollvitne	Gard Martin Braskerud (sign.)	17.06.2026



Husordensregler i Borettslaget Trondheimsveien 5

Revidert og vedtatt av styret: 10.11.2021
Punkt 4.1 om Terrasser oppdatert etter Generalforsamling 2025

1 Bruk av leiligheten

1.1 Generelt

Leiligheten skal brukes til beboelse og må ikke brukes slik at andre påføres sjenanse eller ulempe.

1.2 Indre orden

Om natten mellom klokken 23.00 og 08.00, og på søndager og helligdager, skal ikke sjenerende støy forekomme.

1.3 Innvending vedlikehold

Alt innvendig vedlikehold av leiligheten påhviler den enkelte andelseier.

1.4 Vask og sluk

Fett, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask, toalett eller sluk.

1.5 Frostskader

Alle rom må holdes forsvarlig oppvarmet slik at vannet i ledningene ikke fryser. Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming eller lignende er andelseier ansvarlig for.

1.6 Lekkasjer og stoppekraner

Hvis rør sprenges og stoppekran ikke straks kan stenges, må skadene begrenses ved å surre et håndkle eller lignende rundt lekkasjestedet. Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med hvor stoppekranen for vannet til leiligheten er. Stoppekranen er normalt i taket på badet i leiligheten (i hovedleiligheten dersom du bor i en hybelleilighet).

1.7 Elektriske anlegg

Hold elektriske ledninger og apparater i god stand.

1.8 Lufting

Lufting av leiligheten må bare skje gjennom vinduer eller egne utgangsdører til det fri.

1.9 Røykvarslere og brannslukningsutstyr

Den enkelte andelseier og beboer er ansvarlig for vedlikehold av, og batterier til, frittstående røykvarsler. Varmedetektor (rund og med egen nummermerking) er koplet til sentralt brannvarslingsanlegg og skal ikke åpnes. Lyser denne, er det et tegn på at brannalarm går eller at noe er galt med melderen (da må styret kontaktes).

1.10 Bruksoverlating av leiligheten og utleie av hybelen

Å overlate bruken av boligen til andre krever styrets samtykke. Søknad sendes Usbl, som på vegne av styret avgjør søknaden. Styret er ankeinstans. Lovlige grunner for å overlate bruken til andre; se burettslagslova §§5-4 til 5-6. Utleie av hybel i egen leilighet regnes ikke som bruksoverlating. Styret anmoder likevel andelseier om å informere hver gang det skiftes leietakere av hyblene.

1.11 Nøkler, dør- og postkasseskilt

Hver andelseier/beboer er selv ansvarlig for egen lås, samt nøkler (og eventuelt filing av nye nøkler) til leilighet og postkasse. Nøkkel til inngangsdører og fellesdører bestilles gjennom styret. Utgiftene belastes andelseier. Nøkkel til strømskap kan kjøpes hos låsesmed (Navn: OLU – Oslo Lysverk Underskap). Alle leiligheter skal være merket med leilighetsnummer over ringeklokka. Borettslaget har enhetlig merking av postkassene, se eget skriv om dette.

1.12 Klager på brudd på husordensreglene

Klager til styret skal være skriftlige av dokumentasjonshensyn og skal inneholde hva det klages over; når dette fant sted (dato og klokkeslett); hvem som klager; og hvem det klages på. Usaklige klager vil ikke bli behandlet. Det oppfordres derfor om at eventuelle klager holdes på et saklig nivå. Klager sendes per e-post til styret. Klager som mottas blir i første omgang fulgt opp med varsel til påklagede om at det er mottatt klage. Ved gjentatte klager vil styret løpende vurdere hvilke sanksjoner som skal iverksettes. Det gjøres oppmerksom på at styret ved gjentatte brudd på husordensreglene, tross skriftlige advarsler, vil kunne kreve andelen tvangssolgt.

1.13 Kommunikasjon

Borettslaget Trondheimsveien 5 bruker e-post som primær kommunikasjonsform mellom styret og andelseierne. Det er andelseiers ansvar å holde styret oppdatert med korrekt kontaktinformasjon, også når det gjelder leietakere.

2 Leilighet utvendig og boder i kjelleren

2.1 Ensartet fasade

Fasaden kan ikke gjøres om/vedlikeholdes uten styrets godkjennelse.

2.2 Kjellerboder

Boder skal merkes tydelig med leilighetsnummer. Det kan være nødvendig for styret å få tilgang til din bod for å få tilgang til rør, ledninger o.l. Det oppfordres derfor til å ha låser med doble nøkkelsett, slik at du som beboer ikke påføres problemer ved å låne bort en nøkkel i en kort periode. Det er andelseiers ansvar at alt eget utstyr er låst inn i egen bod. Eiendeler som er satt igjen i fellesareal og bodganger anses som søppel og vil bli kastet.

3 Bruk av fellesareal innvendig

3.1 Forbud om reklameutlevering foran leilighetene

Det er ikke tillatt med reklameutlevering foran leilighetene i Borettslaget Trondheimsveien 5.

3.2 Vask

Dersom du tilgriser/forsøpler fellesareal, er det forventet at du vasker/rydder opp etter deg.

3.3 Trappeoppganger og korridorer

Sykler og barnevogner skal ikke settes på uvedkommende steder, som f. eks. i trappeoppgangene eller i korridorene. Dette gjelder også private eiendeler. Dørmatter er tillatt.

3.4 Bruk av åpen flamme

Bruk av åpen flamme er ikke tillatt innendørs i fellesarealene.

3.5 Barns lek

Fellesarealene er *ikke* en egnet lekeplass for barn.

3.6 Avfall og tilsmussing

Det er ikke tillatt å kaste fra seg papir, sigarettstumper eller lignende på eiendommens fellesareal. Ved tilsmussing av korridorer, trappeoppganger og kjeller utover det som skyldes normal bruk, skal den enkelte gjøre rent etter seg.

4 Bruk av fellesareal utvendig

4.1 Terrasser

Solterrassen i 9. etasje er åpen for beboere klokken 08:00 til 01:00 (per 2025). Punkt 1.2 om Indre orden gjelder fremdeles, tross forlenget åpningstid. Det er *ikke* tillatt med grill. Søppeldunker skal benyttes til medbrakt avfall, men matavfall bes fjernes og kildesorteres. Husk askebeger ved inngangen dersom du røyker. Retningslinjer for bruk av Solterrassen finnes på oppslag ved døra. Leiligheter med private terrasser i 8. og 9. etasje har tillatelse til å bruke elektrisk grill eller gassgrill. Kullgrill er *ikke* tillatt.

4.2 Stengte terrasser

Grillterrassen i 8. etasje, samt terrassen i 2. etasje, er stengt på ubestemt tid grunnet fremtidig vedlikehold, og kan ikke benyttes (per 2025).

4.3 Sykkelparkering

Sykkelparkering er tillatt i bakgården ved oppsatte sykkelstativ, samt i kjelleren ved garasjeanlegget. Sykler skal *ikke* settes i fellesareal.

4.4 Røyking

Ved røyking på utendørs fellesareal, må man påse at ikke røyk siver inn i korridorene. Sneiper skal alltid stumpes i askebeger på Solterrassen; *ikke* kastes på fellesarealene eller over rekkverket.

5 Ansvarsforhold

5.1 Ansvar for skade

Andelseier er ansvarlig for eventuelle skader på borettslagets eiendom forårsaket ved uforsiktighet av en selv, eller andelseiers gjester/leietakere.

5.2 Avfall

Papp/papir, glass/metall, samt plast- og restavfall skal kastes i kildesorteringsdunkene i søppelrommet. Alt annet avfall (f. eks. møbler og hvitevarer) må leveres på gjenbruksstasjon. Se www.oslo.kommune.no/renovasjon_og_avfall for mer informasjon.

6 Husdyrhold

6.1 Husdyrhold, forutsetninger og plikter

Det er tillatt å holde husdyr i leilighetene. Forutsetningen er imidlertid at dyrene skjøttes på en forsvarlig måte, slik at dyrene ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Dyrene må føres i bånd på borettslagets eiendom. Eieren må likeledes påse at dyret ikke gjør ifra seg innendørs i fellesareal. I tilfelle må dette fjernes umiddelbart. Videre forplikter eieren seg til å erstatte eventuelle skader som dyret måtte påføre såvel borettslagets eiendom som den enkelte andelseiers eiendom.

VEDTEKTER

For Borettslaget Trondheimsveien 5
Org nr 987609 826

Etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Borettslaget Trondheimsveien 5. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

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

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

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

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 107 andeler, pålydende NOK 100 per andel. Det skal være knyttet en andel til hver bolig og kun fysiske personer kan være andelseiere.

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

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, og det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

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

3.2 Overlating av bruk til andre

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

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

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

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

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

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

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

Utleie av rom (hybel) i en leilighet tilknyttet en andel, betraktes ikke som fremleie i henhold til disse vedtekter.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

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

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

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikehold slikt som vindusruter, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter

også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

4.4 Bygningsmessige arbeider

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

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

5 Felleskostnader

5.1 Definisjon – inndriving – fordeling

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

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et à kontobeløp fastsatt av styret.

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

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tids forsinkelsesrente etter gjeldende lov.[1]

5.2 Panterett

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

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

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

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

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

6.3 Fullmektiger og rådgivere

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

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

6.4 Habilitet

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

6.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamlingen foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte dager, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager. Fristene løper fra innkalling er sendt.

---

[1] Per vedtakstid er det lov av 17.123.1976 nr 100.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Som varsel kan oppslag i inngangspartiene og postkassene i bygget, og evt epost nyttes. Saker som en andelseier ønsker tatt opp, skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

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

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

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

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Godkjenning av styrets årsberetning.
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående.
- Valg av styremedlemmer.
- Valg av valgkomité.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

6.8 Styremedlemmer

Borettslaget skal ha et styre bestående av tre-fem medlemmer. Det kan også velges inntil to varamedlemmer. Styremedlemmer behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene og tjenestegjør som hovedregel to år om gangen. Kun styreleder må velges særskilt. Det skal tilstrebes at ikke samtlige styremedlemmer går ut av styret samtidig.

6.9 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er tilstede og minst to av dem stemmer for vedtaket.

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

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

6.10 Habilitet

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

6.11 Forretningsfører

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

6.12 Misbruk av posisjon i laget

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

6.13 Firmategning

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

6.14 Forholdet til Sameiet Trondheimsveien 1-5

Borettslagets to representanter til sameiets styre i Sameiet Trondheimsveien 1-5 består av borettslagets styreleder og ett av borettslagets styremedlemmer.

7 Diverse

7.1 Kameraovervåkning

Laget kan montere og drifte overvåkningskamera inkludert porttelefon med kamera dersom generalforsamlingen vedtar dette. Styret skal sørge for forsvarlig drift og følge de lovpålagte regler for kameraovervåking.

7.2 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

Andelseier er ansvarlig for reparasjoner og vedlikehold i henhold til vedtektenes punkt 4.2. Den enkelte andelseier skal alltid betale for å utbedre skader oppstått i egen leilighet eller på

fellesareal, dersom skaden skyldes forhold andelseier er ansvarlig for etter lov eller vedtekter. Ved slik skade skal andelseiers forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiet Trondheimsveien 5 A-E's bygningsforsikring benyttes. Dersom sameiet Trondheimsveien 5 A-E's bygningsforsikring må brukes, skal den til enhver tid gjeldende egenandel dekkes 100% av den andelseier som har forårsaket skaden.
Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig.
Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.
Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.
Dette gjelder ikke dersom skaden skyldes manglende vedlikehold fra borettslagets side.

7.3 Revisjon

Laget skal ha en eller flere registrerte eller statsautoriserte revisorer, som velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil en annen revisor velges i hans sted. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår.

7.4 Forkjøpsrett

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

7.5 Endring av vedtekter

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

7.6 Forholdet til loven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i den til enhver tids gjeldende lov om burettslag.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

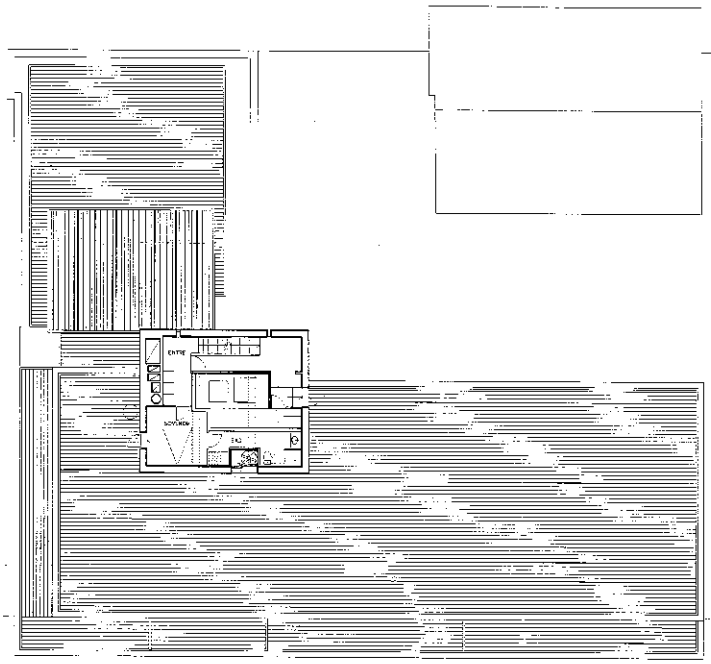
NOTATBLAD

Arbeidssted (Matrisenummer, adresse)		Saksnummer
Arbeidets og bygningens art	**Gnr / Bnr:** 230 / 433 **Adresse:** TRONDHEIMSVEIEN 5 ..	:vert
Tiltakshaver	**Saksnr:** 2005/10044	
Ansvarlig søker	**Registrert dato:** 17082005	

1		16		31		46		61		76		91						
2		17		32		47		62		77		92						
3		18		33		48		63		78		93						
4		19		34		49		64		79		94						
5		20		35		50		65		80		95						
6		21		36		51		66		81		96						
7		22		37		52		67		82		97						
8		23		38		53		68		83		98						
9		24		39		54		69		84		99						
10		25		40		55		70		85		100						
11		26		41		56		71		86								
12		27		42		57		72		87								
13		28		43		58		73		88								
14		29		44		59		74		89								
15		30		45		60		75		90								

Nr. 18.792 sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-2000

E-09



PLAN 9 ETASJE FREMTIDIG

1

REV.	DATO	TITTEL	TEGN.	KONTR.

PROSJEKT TRONDHEIMSVEIEN 9 GNR. 230, BNR. 413
INNREDNING AV LEILIGHET 9 OG 10 ETASJE

PROSJEKTERING DATO: 10.06.05

TEGN. TITTEL: ANSV. TEGN. SIGN. THS

PLAN 9. ETASJE. FREMTIDIG ANSV. KONTR. SIGN. HEN

TEGN. NR: 109-F MÅL: 1:200

TILTAKSHAVER: STORMSELSKAPET DA

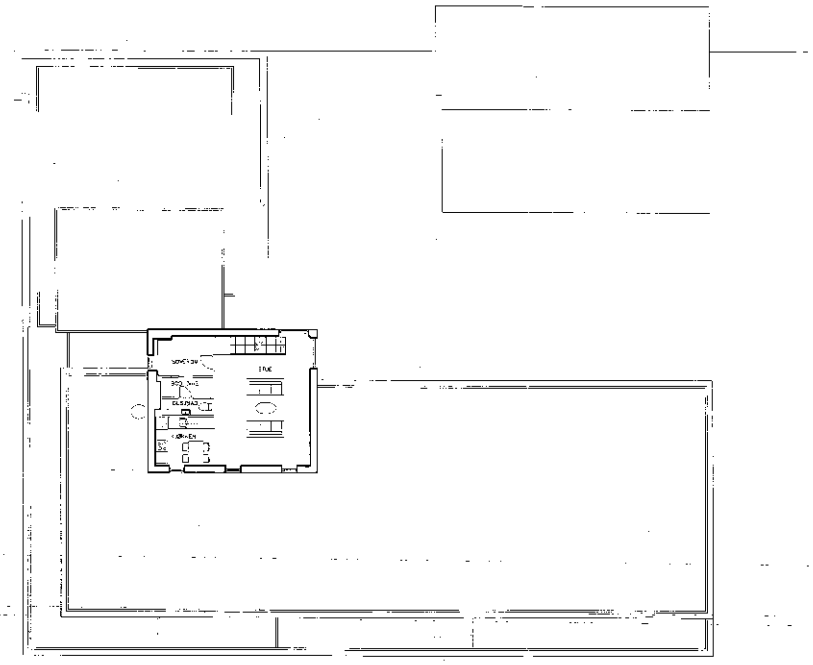
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:
-ENRIK E. MIELSEN ARKITEKTKONTOR AS

ANSVARLIG KONTROLLERENDE FOR PROSJEKTERING:
-ENRIK E. MIELSEN ARKITEKTKONTOR AS

HENRIK E. MIELSEN ARKITEKTKONTOR AS
POSTBOKS 9208 – GRØNLAND 0134 OSLO
TLF. 23 00 21 40 FAKS 23 00 21 41

S:\A\PROSJEKTA Trondheimsveien 9\NYE TEGNINGER\Byggesøknad\Tilrettelagt\N1 reguleringsplan\tidig-Bplg.dwg, 10.08.2005 14:28:51, 1:200

E-10



PLAN 10. ETASJE. FREMTIDIG

2

REV.	DATO	TITTEL	TEGN	KONTR.

PROSJEKT: "MOHOLMSVEIEN 5" GNR. 233, BNR. 433
ANBEDYNG AV LEILIG-ET. 9. OG 10. ETASJE

PROSJEKTERING DATO: 10.06.05

TEGN. TITTEL: ANSV. TEGN: SIGN. THS

PLAN 10. ETASJE. FREMTIDIG — ANSV. KONTR.: SIGN. HEN- — TEGN. NR.: 10-F — MÅL: 1:200

TILTAKSHAVER: STORVELSKAPET DA

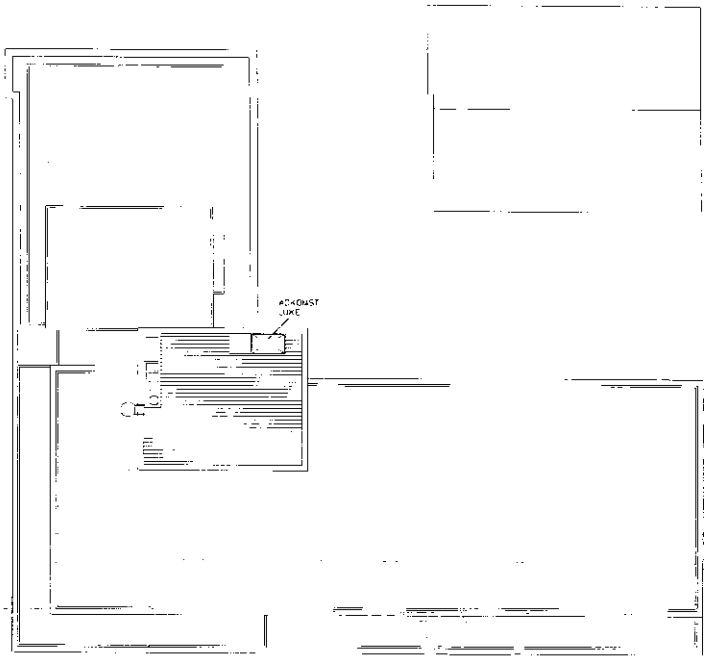
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:
HENRIK E. MIELSEN, ARKITEKTKONTOR AS

ANSVARLIG KONTROLLERENDE FOR PROSJEKTERING:
HENRIK E. MIELSEN, ARKITEKTKONTOR AS

HENRIK E. MIELSEN ARKITEKTKONTOR AS
POSTBOKS 9208 - GRØNLAND 0134 OSLO
TLF. 23 00 21 40 FAKS. 23 00 21 41

S:\PROSJEKTY\Trondheimsveien 5\LEILIGHETER-1\1 Byggesaksdokumentasjon\Tegninger\Arkitektur\Fremtidig 10etg.dwg, 15.06.2005 02:11:26, 1:200

E-11



TAKPLAN FREMTIDIG

3

REV	DATO	TITTEL	TEGN	KONTR

PROSJEKT TRONDHEIMSVEIEN 5 GNR 230, BNR 453
NYBYGGING AV LEILIGHET 9. OG 10. ETASJE

PROSJEKTERING | DATO 10.10.05

TEGN. (TITTEL) | ANSV. TEGN. | SIGN | THS

PLAN, TAK, FREMRIDS | ANSV. KONTR. | SIGN | HEN

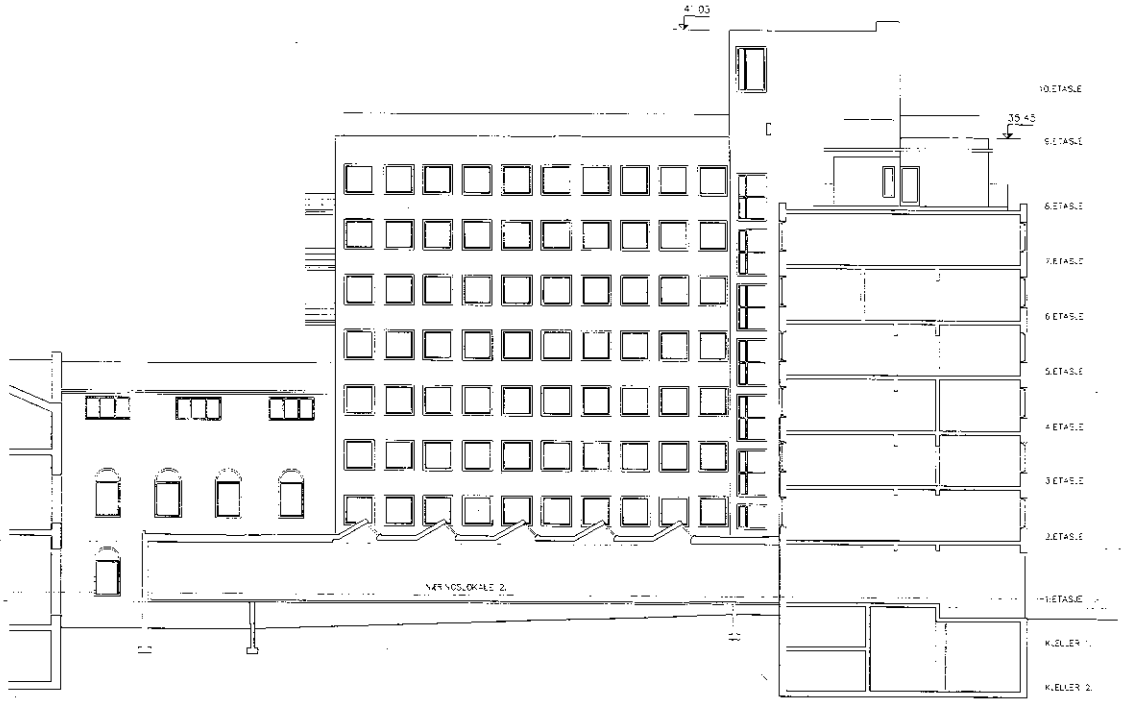
ITEGN NR. 111 F | MÅL: 1:200

TILTAKSHAVER STORMANSKAPET DA

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE
HENRIK L. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS
ANSVARLIG KONTROLLERENDE FOR PROSJEKTERING
HENRIK L. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS

HENRIK L. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS
POSTBOKS 9208 GRØNLAND 0134 OSLO
TLF. 23 00 21 40 FAKS 23 00 21 41

S:\PROSJEKT\Trondheimsveien 5\FILER\E-filer\Byggemelding\Ferdigattest\tegn-takplan.dwg 08.09.2005 13:07:45, 1:200



SNITT C – C. FREMTIDIG.

REV.	DATO	TITTEL	TEGN	KONTR.
A	28.09.05	FJERNET REKKVERK OVER 10. ETG.	THS	HEN

PROSJEKT: TRONDHEIMSVEIEN 5 GNR: 230, BNR: 433
INNREDNING AV LEILIGHET 9. OG 10. ETASJE

PROSJEKTERING — DATO: 10.06.05

TEGN. TITTEL: — ANSV. TEGN: — SIGN: THS

FASADE GARD/ SNITT C–C FREMTIDIG — ANSV. KONTR: — SIGN: HEN

TEGN. NR. 121-F — MÅL: 1:200

TILTAKSHAVER: STORMSELSKAPET DA

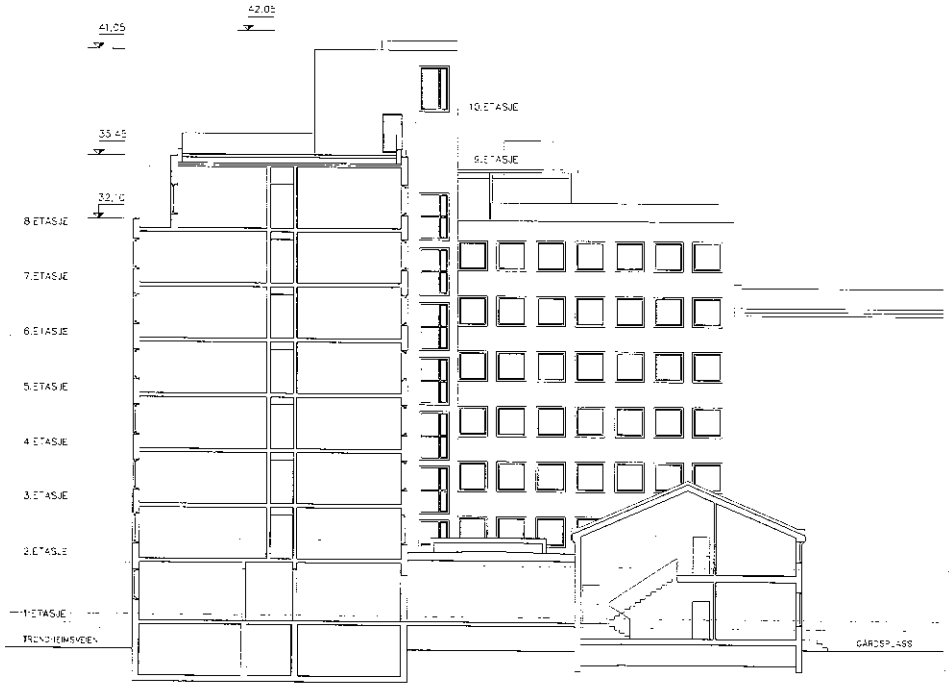
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:
HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS

ANSVARLIG KONTROLLERENDE FOR PROSJEKTERING:
HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS

HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS
POSTBOKS 9208 – GRØNLAND 0134 OSLO
TLF. 23 00 21 40 FAKS. 23 00 21 41

S:\PROSJEKT\Trondheimsvn-5\LEILIGHETER-FELT...\byggesak\Nabovarsel\Fremtidig_Snitt_C_C_rev280920005.dwg 28.09.2005

S:\ARKOS.IFK\Trondheimsveien-5\LEILIGHETER-SNITT\Byggesøknad\Tegninger\Fasader\Snitt-C-D-rev28092005.dwg 28.09.2005



SNITT C – D. FREMTIDIG.

REV.	DATO	TITTEL	TEGN.	KONTR.
A	28.09.05	FJERNET REKKVERK OVER 10. ETG.	THS	HEN

PROSJEKT: TRONDHEIMSVEIEN. 5 GNR: 230, BNR: 433
INNREDNING AV LEILIGHET 9. OG 10. ETASJE

PROSJEKTERING — DATO: 10.06.05

TEGN. TITTEL: – FASADE GARD./ SNITT C–D. FREMTIDIG.

ANSV. TEGN.	SIGN.	THS
ANSV. KONTR:	SIGN	HEN
TEGN. NR: 122–F	MÅL:	1:200

TILTAKSHAVER: STORMSELSKAPET DA

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:
HENRIK E. NIELSEN, ARKITEKTKONTOR AS

ANSVARLIG KONTROLLERENDE FOR PROSJEKTERING:
HENRIK E. NIELSEN, ARKITEKTKONTOR AS

HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS
POSTBOKS 9208 – GRØNLAND 0134 OSLO
TLF. 23 00 21 40 FAKS. 23 00 21 41



FASADE MOT TRONDHEIMSVN. FREMTIDIG.

REV.	DATO	TITTEL	TEGN	KONTR.
A	28.09.05	FJERNET REKKVERK OVER 10. ETG	THEN	

PROSJEKT: TRONDHEIMSVEIEN 6 GNR: 233, BNR: 433
INNREDNING AV LEILIGHET PÅ 2G 10. ETASJE

PROSJEKTERING		DATO: 10.05.05
TEGN. TITTEL:	ANSV. TEGN:	SIGN: THS
FASADE MOT TRONDHEIMSVN. FREMTIDIG	ANSV. KONTR:	SIGN: HEN
	TEGN. NR: 123-F	MÅL: 1:200

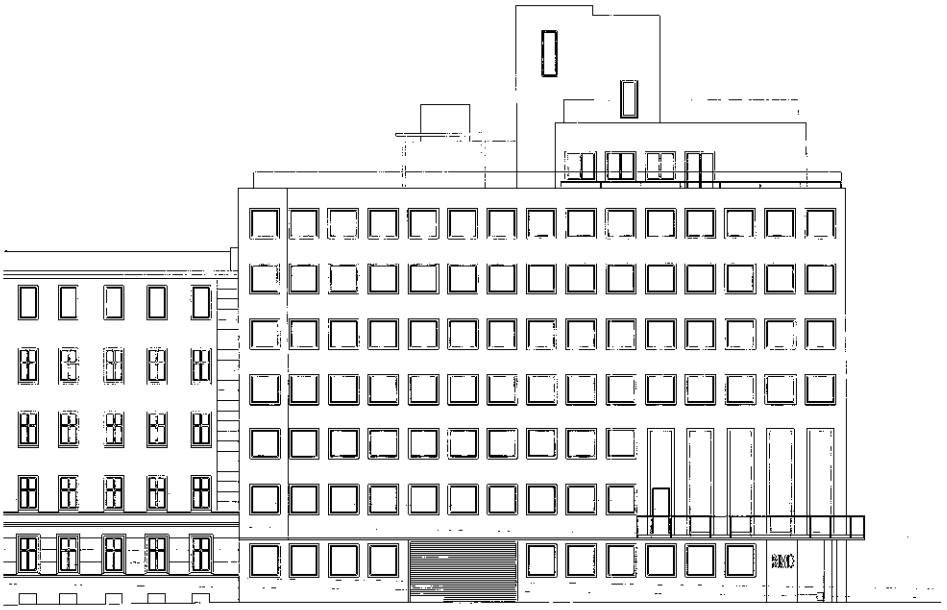
TILTAKSHAVER: STORMSELSKAPET DA

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:
HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS

ANSVARLIG KONTROLLERENDE FOR PROSJEKTERING:
HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS

HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS
POSTBOKS 9208 – GRØNLAND 0134 OSLO
TLF. 23 00 21 40 FAKS. 23 00 21 41

S:\PROSJEKTER\Trondheimsveien 6\LEILIGHETER\Bygningsmelding\Tegninger\Fasade Trondheimsveien 6 2005.dwg



FASADE MOT HEIMDALSGATE. FREMTIDIG.

REV.	DATO	TITTEL	TEGN.	KONTR
A	28.09.05	FJERNET REKKVERK OVER 10. ETG.	THS	HEN

PROSJEKT: TRONDHEIMSVEIEN. 5 GNR: 230, BNR: 433
INNREDNING AV LEILIGHET 9. OG 10. ETASJE

PROSJEKTERING — DATO: 10.06.05

TEGN. TITTEL:	ANSV. TEGN:	SIGN	THS
FASADE MOT HEIMDALSGATA. FREMTIDIG	ANSV. KONTR:	SIGN	HEN
	TEGN NR: 124-F		MÅL: 1:200

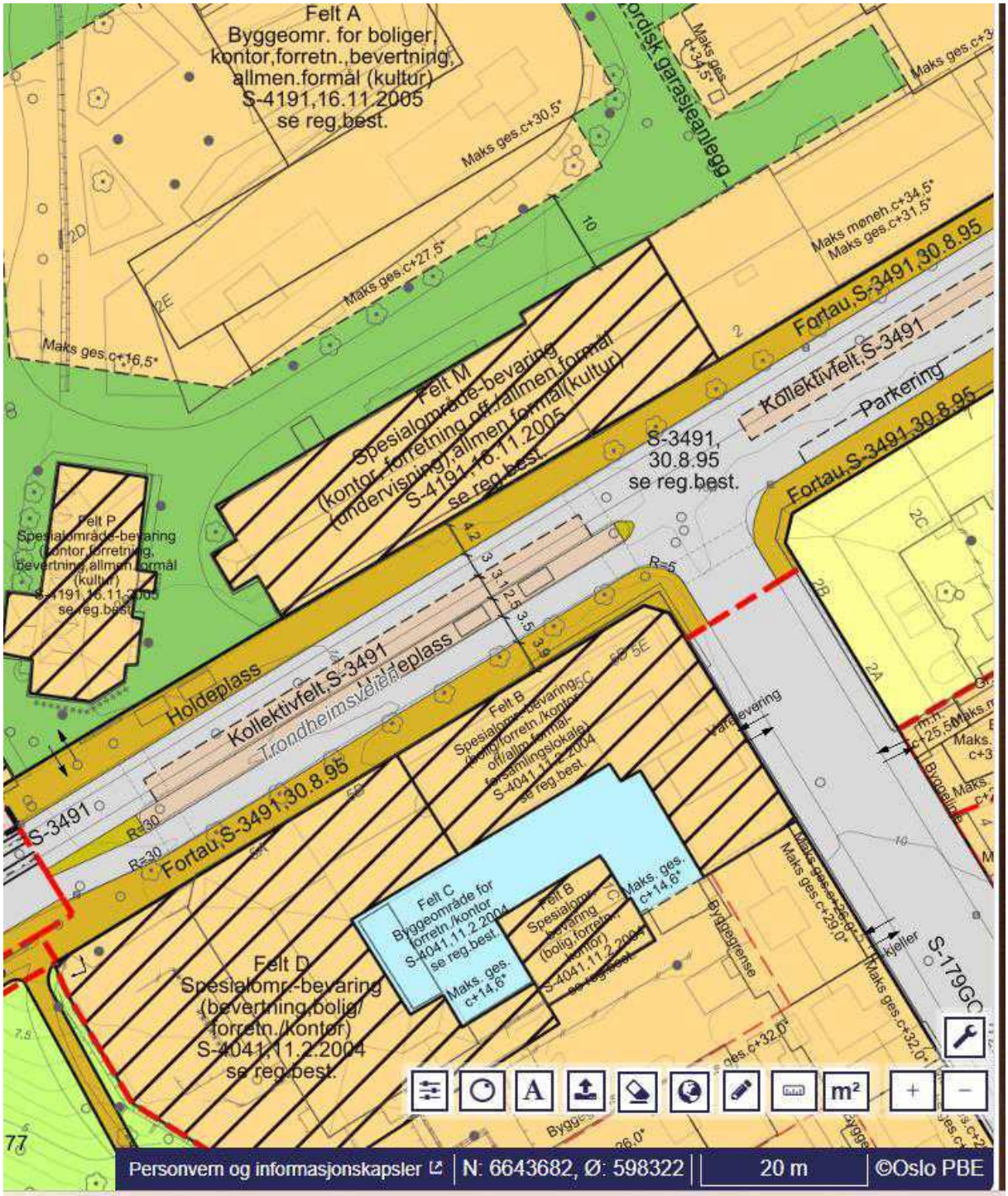
TILTAKSHAVER: STORMSELSKAPET DA

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:
HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS

ANSVARLIG KONTROLLERENDE FOR PROSJEKTERING:
HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS

HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS
POSTBOKS 9208 – GRØNLAND 0134 OSLO
TLF. 23 00 21 40 FAKS. 23 00 21 41

S:\PROSJEKT\Trondhe msvn-5\LEILIGHETER-FELT-B\byggemelding_ørnleilighe:\Fremtidig_fremtidig_fasade-Heimda sgata-rev28C92005.dwg, 2

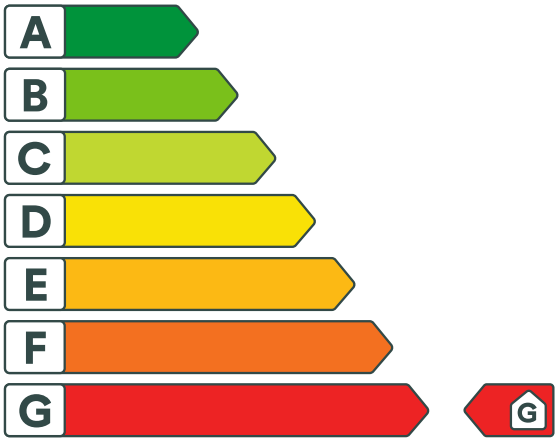

Felt A
Byggeomr. for boliger, kontor,forretn., bevertning, allmen.formål (kultur)
S-4191,16.11.2005
se reg.best.
Maks ges.c+30,5*
Maks ges.c+27,5*
Maks ges.c+16,5*
Maks ges.c+34,5*
Maks møneh.c+34,5*
Maks ges.c+31,5*
Fortau,S-3491,30.8.95
Kollektivfelt,S-3491
Parkering
S-3491,
30.8.95
se reg.best.
Felt M
Spesialområde-bevaring (kontor, forretning,off./allmen.formål (undervisning),allmen.formål(kultur)
S-4191,16.11.2005
se reg.best.
Felt P
Spesialområde-bevaring (kontor,forretning, bevertning,allmen.formål (kultur)
S-4191,16.11.2005
se reg.best.
Holdeplass
Kollektivfelt,S-3491
Trondheimsveien
Fortau,S-3491,30.8.95
S-3491
R=30
R=5
Felt B
Spesialområde-bevaring (bolig/forretn./kontor off/allm.formål-forsamlingslokale)
S-4041,11.2.2004
se reg.best.
Felt C
Byggeområde for forretn./kontor
S-4041,11.2.2004
se reg.best.
Maks. ges. c+14,6*
Felt B
Spesialområde-bevaring (bolig,forretn., kontor)
S-4041,11.2.2004
se reg.best.
Felt D
Spesialområde-bevaring (bevertning,bolig/ forretn./kontor)
S-4041,11.2.2004
se reg.best.
Varelevering
Byggegrense
Kjeller
S-179GC
Maks ges.c+29,0*
Maks ges.c+32,0*
m.h.
c+25,50
Personvern og informasjonskapsler
N: 6643682, Ø: 598322
20 m
©Oslo PBE
17:31
15.07.2026

enova

Energiattest



Adresse **Trondheimsveien 5D, 0560 OSLO**	
Dato for energimerking **05.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-345517**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80835337**
Gårdsnummer **230**	Bruksnummer **443**
Seksjonsnummer **5**	Bruksenhetsnummer **H0901**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1942**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **82,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **82,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **423,70**

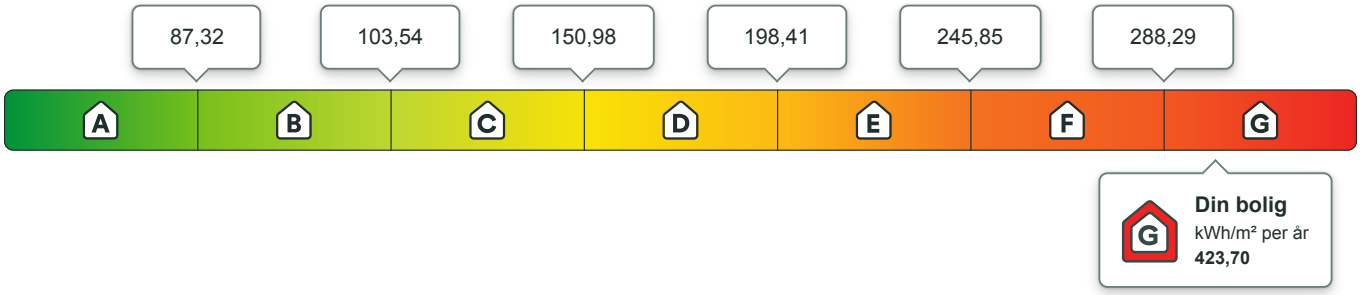
Trondheimsveien 5D, 0560 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
34 743,79	**423,70**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Trondheimsveien 5D, 0560 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Trondheimsveien 5D, 0560 OSLO

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 22: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

Henrik E Nielsen Arkitektkontor as
Postboks 9208 Grønland
0134 OSLO

Dato: 13 OKT. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200510044-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531

Byggeplass:	TRONDHEIMSVEIEN 5A	Eiendom:	230/433/0/0
Tiltakshaver:	Stormselskapet DA	Adresse:	c/o Hvidsten Eiendom AS, 0252 OSLO
Søker:	Henrik E Nielsen Arkitektkontor as	Adresse:	Postboks 9208 Grønland, 0134 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Påbygging

TILLATELSE ETT TRINN - TRONDHEIMSVEIEN 5A

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.

Søknaden omfatter innredning av tidligere heismaskin- og ventilasjonsrom til bolig. BRA er ca. 100m^2.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 c godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten 17.08.05. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart og ansvarsretter.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Bortfall av tillatelse
En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Ved søknad etter § 93 begynner fristen å løpe fra den dag tillatelsen er meddelt tiltakshaver.

Søknaden:
Søknaden omfatter innredning av tidligere heismaskin- og ventilasjonsrom til bolig. BRA er ca. 100m^2.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Godkjenninger

Følgende tegninger og kart er vurdert og godkjent.

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Fasade gård/snitt cc	121-F	28.09.2005	3/2
Fasade gård/ snitt dd	122-F	28.09.2005	3/3
Fasade mot Trondheimsveien	123-F	28.09.2005	3/4
Situasjonsplan		10.06.2005	1/5
Fasade mot Heimdalsgata	124-F	28.09.2005	3/5
Plan 9. et.	109-F	10.06.2005	1/7
Plan 10. et.	110-F	10.06.2005	1/8
Takplan	111-F	10.06.2005	1/9

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Orgnr og Navn	Beskrivelse
945733918 Henrik E. Nielsens Arkitektkontor AS	SØK, PRO og KPR arkitektur
957988121 Siv.ing. Knut Finseth AS	PRO, KPR for bygning
977263425 Bennolund AS	PRO, KPR sanitæranlegg
946551562 Esmi AS	PRO, KPR, UTF, KUT brannalarm-/nødlysanlegg
882457672 Aktiv Bygg AS	UTF, KUT bygningstiltak
965808752 Werner Winther	UTF, KUT sanitæranlegg

Spesielle forhold:
Utbyggingen er en videreføring av utbyggingen av bygningen for øvrig som er godkjent tidligere i egen sak.

Gjeldende plangrunnlag:
Bygget omfattes av stadfestet reguleringsplan av 11.02.04, S-4041, og er regulert til spesialområde bevaring (bolig/forretning/kontor, off./allm. formål – forsamlingslokale).

Estetiske krav:
Fasadeelementer tilpasses bygget for øvrig og er godkjent av Byantikvaren. På grunn av byggets bevaringsverdi ble takterrasse ikke akseptert.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Plan- og bygningsetaten godkjenner utbyggingen av disse etasjene da de vil inngå som en naturlig del av bygget for øvrig og ikke være til være i motstrid til bevaringsinteressene.

Avfallsplan:
Vedlagte forenklet avfallsplan godkjennes.

Kontroll:
Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanene og tildelt ansvarsrett. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal det gjennomføres omprosjektering.

Løfteinnretninger/heis:
Det gjøres oppmerksomt på at driftstillatelse for løfteinnretninger ikke vil bli gitt før det foreligger heisteknisk dokumentasjon som er beskrevet i veileder for løfteinnretninger nr 72-0573.

Ferdigstillelse:
Når tiltaket er ferdig skal ansvarlig søker skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167).

Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrollplaner, ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1

for Sigmund Omang
Avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Vedlegg:
Skjema for anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Håndblad 88-4010
Orientering om klageadgang

Kopi: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Henrik E Nielsen Arkitektkontor as
Postboks 9208 Grønland
0134 OSLO

10 JAN. 2006
Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200510044-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531

Byggeplass:	TRONDHEIMSVEIEN 5A	Eiendom:	230/433/0/0
Tiltakshaver:	Stormselskapet DA	Adresse:	c/o Hvidsten Eiendom AS, 0252 OSLO
Søker:	Henrik E Nielsen Arkitektkontor as	Adresse:	Postboks 9208 Grønland, 0134 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Påbygging

TILLATELSE TIL SKIFTE AV FORETAK - TRONDHEIMSVEIEN 5A

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningsloven

Til tidligere gitt tillatelse av 13.10.05 foreligger det søknad om skifte av ansvarlig foretak av 06.12.05.

Søknaden omfatter skifte av ansvarlig foretak for fagområdene UTF/KUT for utførelse av bygningstiltak.

I medhold av plan- og bygningslovens, § 97 og § 93 b nr. 2 og § 98 godkjennes søknad om endring, mottatt Plan- og bygningsetaten 06.12.05.

Tidligere godkjent søknad om ansvarsrett for UTF/KUT for utførelse av bygningstiltak godkjent 13.10.05 utgår.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Spesielle forhold:
Det må foreligge nøye beskrivelse av hvor langt ansvarsretten til det tidligere foretaket rekker og hvor ansvaret til det nye foretaket starter.

Ansvar:
Følgende foretak har i dette vedtaket fått godkjent ansvarsrett i tiltaket:

Orgnr og Navn	Beskrivelse
985557985 Muremester Jan Tohje	UTF/KUT; bygningstiltak

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Tidligere ansvarlig foretak har trukket sin ansvarsrett. Nytt foretak er sentralt godkjent og Plan- og bygningsetaten godkjenner endringen.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

Vedlegg:
Orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1

for Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Kopi til:
Stormselskapet DA, c/o Hvidsten Eiendom AS, 0252, OSLO
AKTIV BYGG AS, Brynsengveien 1, 0667 Oslo

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Henrik E Nielsen Arkitektkontor as
Postboks 9208 Grønland
0134 OSLO

Dato: 08 APR. 2008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200510044-14 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531

Byggeplass:	TRONDHEIMSVEIEN 5A	Eiendom:	230/433/0/0
Tiltakshaver:	Stormselskapet DA	Adresse:	c/o Hvidsten Eiendom AS, 0252 OSLO
Søker:	Henrik E Nielsen Arkitektkontor as	Adresse:	Postboks 9208 Grønland, 0134 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Påbygging

BRUKSTILLATELSE - TRONDHEIMSVEIEN 5A

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen 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.

Brukstillatelsen gjelder for:
☐ hele tiltaket.
☒ følgende deler av tiltaket:

- Tårnleilighet, 9 – 10.et.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse.

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.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1

Sigmund Omang
enhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

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 5 D, 0560 Oslo
Gnr. 230, Bnr. 443, andelsnr. 108 i TRONDHEIMSVEIEN 5 BORETTSLAGET, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
302260147

Meglerforetak: PrivatMegleren Grünerløkka

Saksbehandler: Tore Hessen

Telefon / Mobil: 22 19 92 00 / 926 25 983

E-post: tore.hessen@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.
