PRIVATMEGLEREN
PRIMERA

TRONDHEIMSVEIEN 155

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

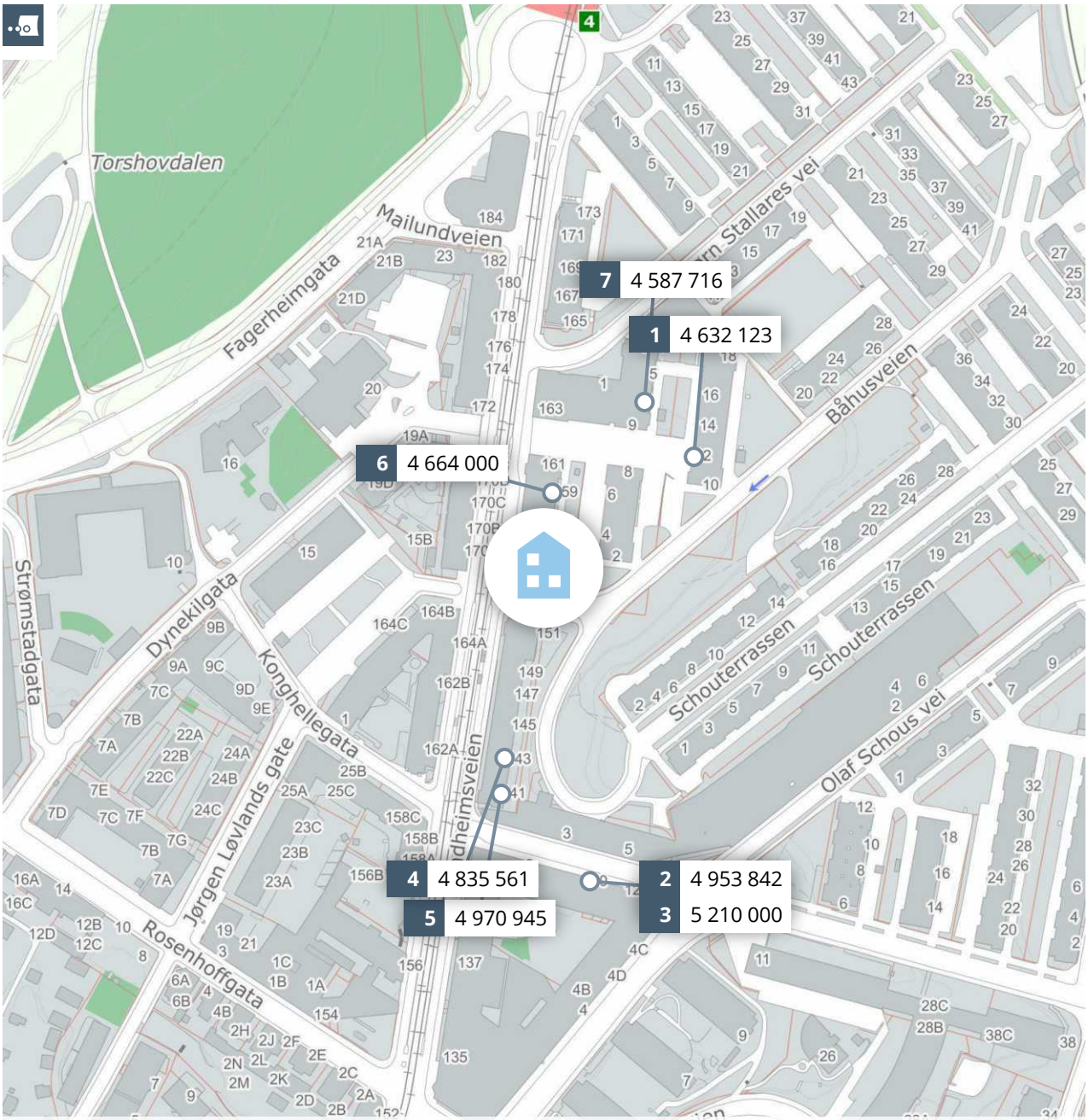
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

TRONDHEIMSVEIEN 155

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Primera AS den 27.10.2026

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: Pål Arild Olsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Trondheimsveien 155, 0570 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1937

GNR 83 BNR 157 FNR 0 SNR 23 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SINSEN RODE 5

Verdivurdert til

4 190 000

135 545	4 325 545	98 308
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	44 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1937

Fellesutgifter	5 083
Formue	77 437
Soverom	1
Etasje	5

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Båhusveien 12 38 m² 1935 1. etg 1 sov	21.05.2026	4 000 000	**4 410 000**	222 123	4 632 123	**121 898**
2 Konghellegata 10 51 m² 1938 2. etg 1 sov	15.09.2026	4 990 000	**4 950 000**	3 842	4 953 842	**97 134**
3 Konghellegata 10 51 m² 1938 5. etg 1 sov	30.03.2026	4 990 000	**5 210 000**	0	5 210 000	**102 157**
4 Trondheimsveien 143 50 m² 1939 2. etg 2 sov	17.07.2026	4 750 000	**4 600 000**	235 561	4 835 561	**96 711**
5 Trondheimsveien 141 48 m² 1935 5. etg 2 sov	21.01.2026	4 800 000	**4 750 000**	220 945	4 970 945	**103 561**
6 Trondheimsveien 159 45 m² 1939 4. etg 1 sov	09.12.2025	4 250 000	**4 525 000**	139 000	4 664 000	**103 644**
7 Bjørn Stallares vei 7 43 m² 1936 3. etg 1 sov	20.04.2026	4 450 000	**4 450 000**	137 716	4 587 716	**106 691**

PrivatMegleren presenterer Trondheimsveien 155 - Et fantastisk sted for deg som leter etter din første bolig! Leiligheten har genial planløsning for både single og par, med mye lys fra vindusrekke som ivaretar den flotte utsikten. Leiligheten har videre et nytt kjøkken fra 2019 med god plass til spisebord og oppusset baderom i 2020/22. Pent gulv og stilsikkert fargevalg på vegger. Vinduene er fra 2015 og entredøren fra 2025.

Det er etablert en smart og romslig alkoveløsning i stuedelen, med mye skapplass og god plass til stor seng. I tillegg medfølger det en kjellerbod på ca. 3 kvm og stor garderobe i entreen med speilfront.

Her bor du på det populære området Rosenhoff, et urbant område mellom Carl Berner og Grunerløkka med kort vei til alt hovedstaden har å by på! Det er kort vei til koselige caféer og restauranter, populære utesteder, trivelige handlegater med nisjebutikker og større shopping, flotte tur- og grøntområder, samt et svært godt kollektivtilbud rett utenfor døra.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
18.01.2021	23.01.2021	05.04.2021	3 350 000	3 700 000	36 165	3 736 165
24.09.2017	03.10.2017	30.10.2017	2 750 000	2 800 000	43 397	2 843 397
27.01.2014	14.02.2014	03.04.2014	1 900 000	1 900 000	13 148	1 913 148
25.07.2012	02.08.2012	06.09.2012	1 690 000	1 970 000	154	1 970 154
23.04.2010	03.05.2010	04.06.2010	1 400 000	1 550 000	-	1 550 000
19.04.2004		04.06.2004	890 000	910 000	-	910 000
13.12.1999		13.12.1999	-	600 000	-	600 000

+1 omsetninger

Leiligheter til salgs i SINSEN RODE 5 grunnkrets nå

6
leiligheter til salgs

5.1M
4.9M
4 798 000 Prisantydning i snitt
4.7M
4.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
84
dager

Leiligheter solgt i SINSEN RODE 5 grunnkrets siste 3 mnd

13
leiligheter solgt

4 536 000 Salgspris i snitt
4 530 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
18
dager

for 0.1% over prisantydning

Analyse m²-priser

110 370 SINSEN RODE 5 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

105 253 Grünerløkka bydel i snitt siste 3 mnd

98 308 Trondheimsveien 155
Totalpris 4 325 545

Trondheimsveien 155
0570 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1937
BRA:	47 m^2
BRA-i:	44 m^2
Rapportdato:	21.10.2026 (Gyldig til 21.10.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	5	13	1	0

Trond-Robert Wilhelmsen
Tømrermester/Takstmann
Takst øst AS

rw@takstost.no
92035224

Trondheimsveien 155
0570 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: 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

TG-IU

Tilstandsgrad TGIU: ikke undersøkt
Denne tilstandsgraden (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet «Registrerte avvik» gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Registrerte avvik
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	- membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader (TG 3) - våtrom med manglende tettesjikt (TG 3)

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Registrerte avvik
Kjøkken - Overflater og innredning	- benkeplate har svellet langs kant rundt oppvaskkum (TG 2)
Kjøkken - Avtrekk	- kullfilter (TG 2)
Etasjeskille og gulv på grunn	- lokalt avvik (TG 2)
Avløpsrør	- avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Vannledninger	- vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Vannbåren varme	- rørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Ventilasjon	- boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vinduer
Våtrom: Bad - Overflater	- elde/slitasje (TG 2)
Våtrom: Bad - Fallforhold	- sluk er etablert utenfor dusjsonen (TG 2)
Våtrom: Bad - Ventilasjon	- mekanisk avtrekksvifte er ført inn i felles luftesjakt som er beregnet for naturlig ventilasjon (TG 2)
Våtrom: Bad - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	- fuktindikasjoner i overflater på våtrommet med skaderisiko (TG 2)
Gulv	Knirk ved flere laminatskjøter i entrè/gang.
Innerdører	Elde/slitasje.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato:	**14.10.2026**	Rapportdato:	**21.10.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Sophie Ness Thøgersen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Egenerklæringsskjema er fylt ut av eier. Ingen avvik fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring i forhold til egne observasjoner og vurderinger. Datert 17.10.2026.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Trond-Robert Wilhelmsen**	Telefon:	**92035224**
Firma:	**Takst øst AS**	Epost:	**rw@takstost.no**
Tittel:	**Tømrermester/Takstmann**	Adresse:	**Nygardsvegen 8 B, 2008 FJERDINGBY**

Profesjonsansvarsforsikring: **Gjensidige**

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og felles kjeller.
Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG-3 i rapporten.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Trondheimsveien 155, 0570 Oslo**

Kommunenr: **301**	Gårdsnr: **83**	Bruksnr: **157**	Festenr:
Seksjonsnr: **23**	Andelsnr:	Leilighetsnr: **23**	Byggeår: **1937** - Iflg. EDR.

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Hovedbærekonstruksjon i betong. Fasader oppført i teglstein. Flatt tak tekket med papp/membran. Vinduer med 2-lags glass og trekarmer. Felles trappegang med betongtrapp.

Tomtestørrelse: 1922.1 m².
Oppgitt areal kan fravike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.
Vei: offentlig. Vann: offentlig. Avløp: offentlig.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.
Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	**BRA-b**	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
5. etasje	**44**	**44** Entrè/gang, bad, sovealkove, stue og kjøkken. (Takhøyde ca. 260-265 cm).	**0**	**0**	**0**
Kjeller	**3**	**0**	**3** Kjellerbod.	**0**	**0**
Totalt m²	**47**	**44**	**3**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Utover overnevnte areal er det en kjellerbod på 3 m2. Boden ble påvist av eier og er tatt med i BRA-e.

Det gjøres oppmerksom på at boligens eksterne bod tilhører sameiets fellesareal, og at boden således ikke eies av den enkelte. Sameiet kan ved vedtak beslutte annet bruk av fellesarealet og disponering av bodarealet kan dermed opphøre.

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ja**
Deler av leiligheten er ombygd fra opprinnelig planløsning. Sovealkove er etablert.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branneller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Ferdigattest ble gitt 12.04.1938 iflg. EDR.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.2 Vinduer og dører — TG-1

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**Vinduer er datert 2015. Eier opplyser at ny entredør ble montert i 2025**
Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass og trekarmer. Finert entredør (EI30/38db) med kikkehull og sikkerhetslås.	

Oppsummering — **TG-1**

Vinduer med 2-lags glass og trekarmer er datert 2015. Finert entredør (EI30/38db) med kikkehull og sikkerhetslås ble ifølge eier montert i 2025. Det ble ikke registrert avvik på bygningsdelen ved befaringen.

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**Eier opplyser at ny kjøkkeninnredning ble montert i 2019**

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med malte/finerte fronter, laminat benkeplater, oppvaskkum, hetteventilator, belysning under overskap, opplegg for vaskemaskin, integrert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, stekeovn og keramisk platetopp. Lekkasjestopp er montert.

Registrerte avvik

- Benkeplate har svellet langs kant rundt oppvaskkum

Oppsummering overflater og innredning **TG-2**

Kjøkkeninnredningen ble ifølge eier montert i 2019 og omfatter malte/finerte fronter, laminat benkeplater, oppvaskkum, hetteventilator, belysning under overskap, opplegg for vaskemaskin, integrert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, stekeovn og keramisk platetopp. Det er montert lekkasjestopp og komfyrvakt.

Benkeplate har svellet langs kant rundt oppvaskkum, noe som tyder på fuktpåvirkning. Svellet benkeplate er gitt tilstandsgrad 2. Dersom forholdet ikke utbedres, kan fortsatt fuktpåvirkning medføre ytterligere skade på benkeplate og underliggende innredning.
Oppgitt avvik gis TG-2. Øvrige deler av kjøkkeninnredning gis TG-1

Avtrekk

Type avtrekk	**Ventilator med omluft (resirkulering)**

Registrerte avvik

- Kullfilter

Oppsummering avtrekk **TG-2**

Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med omluft (resirkulering), hvor matos renses gjennom kullfilter og føres tilbake til rommet.
Avtrekk med kullfilter gis TG-2.

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn TG-2

Type	**Betongdekke, Oppforet tregulv**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Etasjeskiller fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner og bruk av niveleringsutstyr. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Skjevheter og ujevnheter ble registrert.
Lokalt avvik er målt til 15 mm. Totalt avvik er målt til 20 mm.

Registrerte avvik

- Lokalt avvik

Oppsummering	TG-2

Etasjeskillet består av betongdekke med oppforet tregulv og fremstår på bakgrunn av visuelle observasjoner og bruk av niveleringsutstyr i normal forventet stand for byggeåret. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Det er imidlertid målt skjevheter og ujevnheter, med lokalt avvik på 15 mm og totalt avvik på 20 mm. Skjevheter av dette omfanget har normalt ikke betydning for konstruksjonens bæreevne, men kan ha betydning ved eventuell senere legging av nye gulvbelegg.
Lokalt avvik gis TG-2. Totalt avvik gis TG-1.

6.5 Avløpsrør TG-2

Type avløpsrør	**Støpejern**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved sluket/etasjeskille.

Registrerte avvik

- Avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering	TG-2

Avløpsrørene er av støpejern, og det er ukjent om det er foretatt endringer etter byggeår. Rørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon. Selve røranlegget er ikke vurdert, da dette krever spesielt utstyr og kompetanse, og kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved sluk/etasjeskille. Det er ikke påvist stakeluke i boenheten, og det er ikke kontrollert om kloakken er luftet over tak. På grunn av alderen må det påregnes behov for utskifting eller utbedring, og det kan oppstå lekkasjer eller redusert funksjon.
TG-2 gis grunnet alder.

6.6 Vannledninger TG-2

Type vannledninger	**Kobber**
Er hovedstoppekran lokalisert og funksjonstestet?	**Ja**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**Lekkasjesikring under kjøkkenbenk ble montert i 2021**
Hvem har utført arbeidet?	**Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift AS**

Beskrivelse

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved veggjennomføringer. Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen.

Registrerte avvik

- Vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering **TG-2**

Vannledningene er utført i kobber, og hovedstoppekran er lokalisert og funksjonstestet. Under kjøkkenbenken er det montert lekkasjesikring i 2021, utført av Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift AS. Rørene har imidlertid nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, og bygningsdelen settes derfor til tilstandsgrad 2. Kontrollen er avgrenset til innvendig synlige rør i leiligheten og stopper ved veggjennomføringer, og det ble ikke avdekket lekkasjer på befaringsdagen. På grunn av alderen må det påregnes økt risiko for lekkasjer og behov for utskifting i overskuelig fremtid.

6.7 Elektrisk

Beskrivelse

Automatsikringer.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene? **Ja**

Det ble foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn 24.02.2022.

Ble det registrert avvik ved tilsynet? **Ja**

Det er ved gjennomført tilsyn registrert følgende avvik:
Sikringgskap:
-Utstyr/anleggsdel manglet forskriftsmessig merking.
-Utstyr/anleggsdel var ikke tilstrekkelig brannbestandig.
-. Det var brukt andre løsninger enn det som er anbefalt i veiledning til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg og tilhørende normer uten at det var dokumentert tilsvarende sikkerhetsnivå.
-Sikringer/vern var ikke tilpasset ledernes strømføringsevne.
Soverom:
-Kabelen var avmantlet utenfor kapslingen/dekselet.

Er det manglende dokumentasjon på utbedring av avvik? **Nei**

Elvia har mottatt tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret og saken ble avsluttet.

Oppsummering

Det elektriske anlegget har sikringsskap med automatsikringer. Det er fremlagt dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn den 24.02.2022, der det ble registrert flere avvik, blant annet manglende forskriftsmessig merking, utstyr som ikke var tilstrekkelig brannbestandig, bruk av løsninger utenfor veiledning uten dokumentert tilsvarende sikkerhetsnivå, sikringer/vern som ikke var tilpasset ledernes strømføringsevne, samt avmantlet kabel utenfor kapsling på soverom. Elvia har i ettertid mottatt tilfredsstillende tilbakemelding om at avvikene er utbedret, og saken ble avsluttet. Det foreligger ikke øvrig dokumentasjon på utbedringen tilgjengelig ved befaringen.

Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

Utførte arbeider m/dokumentasjon tilknyttet kjøkken i 2019:
-Montering av stikkontakter til ventilator, kjøleskap, stekeovn, oppvaskmaskin, vaskemaskin og stikk over kjøkkenbenk. Nye kurser til kjøkken. Montering av taklampe over kjøkkenbenk på trådløs bryter. Montering av twist-stikk i benkeplate.
2026: kjøkken/sikringsskap: byttet gammel OV som hadde sprukket til en ny. Kunden hadde ikke komfyrvakt så satt opp en helt ny.

6.8 Vannbåren varme

TG-2

Type anlegg	**Radiatorer**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**Fremlagt faktura opplyser at radiator ble skiftet i 2021**
Hvem har utført arbeidet?	**Rørleggersentralen**

Beskrivelse

Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen.

Registrerte avvik

- Rørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering **TG-2**

Boligen har vannbårent varmeanlegg med radiatorer. Fremlagt faktura opplyser at radiator ble skiftet i 2021 av Rørleggersentralen. Selve installasjonene er ikke nærmere vurdert, da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt, og det ble ikke avdekket lekkasjer på befaringsdagen. Rørene har imidlertid nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon. Det må derfor påregnes at deler av anlegget vil kunne kreve utskifting eller oppgradering på sikt.
Røranlegg gis TG-2 grunnet alder.

6.9 Ventilasjon

TG-2

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vinduer.

Registrerte avvik

- Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vinduer

Oppsummering **TG-2**

Ved befaringen ble det registrert at boenheten mangler tilrettelagt tilførsel av frisk luft utover muligheten for åpning av vinduer. Manglende ventilering kan over tid gi dårlig inneklima og økt risiko for fukt- og kondensproblemer. Tilstandsgrad 2 er satt for bygningsdelen.

6.10 Våtrom: Bad

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Nei**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Overflater

Type vegg	**Annet**

Malte veggfliser.

Type gulv	**Annet**

Malte gulvfliser.

Registrerte avvik

- Elde/slitasje

Oppsummering overflater **TG-2**

Våtrommet har overmalte fliser på gulv og vegger. Det er registrert elde og slitasje på overflatene. Malingens egnethet for bruk på våtrom og vedheft til flisunderlaget er ikke dokumentert.
TG-2 gis grunnet elde og slitasje.

Fallforhold

Registrerte avvik

- Sluk er etablert utenfor dusjsonen

Oppsummering fallforhold **TG-2**

Ved kontroll av fallforholdene på våtrommet ble det registrert at sluk er plassert utenfor dusjsonen. Dette medfører at vann fra dusjen ikke ledes direkte til sluk.
Oppgitt avvik gis TG-2.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Støpejern**

Støpejernssluk fra byggeår.

Beskrivelse

Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av tettesjikt (membran/belegg). Gulv/vegger kan derfor være utsatt for lekkasjer.

Registrerte avvik

- Membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader
- Våtrom med manglende tettesjikt

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-3**

Våtrommet har et eldre støpejernssluk fra byggeåret uten klemring for vanntett tilslutning av tettesjikt. Det er registrert manglende tettesjikt ved sluket. Eventuelt tettesjikt i øvrige deler av våtrommet vurderes å være fra før 2000, men utførelse og tilstand er ukjent.

Manglende tetting ved sluket innebærer høy risiko for at bruksvann trenger inn i gulvkonstruksjonen og medfører fuktskader. Sluket må skiftes og nytt tettesjikt etableres. På grunn av våtrommets alder og utbedringens omfang må fullstendig rehabilitering påregnes.

Bygningsdelen gis TG-3 på grunn av manglende tettesjikt ved sluket.

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Kostnadsestimat **200 000 - 500 000**

Rehabilitering av våtommet.

Sanitærutstyr

Type utstyr **Baderomsinnredning med servant, Dusjvegger/dusjhjørne, Annet, Klosett**

Plassbygd skap og hyller

Beskrivelse

Fremlagt faktura opplyser at ny baderomsinnredning ble montert av rørleggersentralen i 2022.

Registrerte avvik

- Elde/slitasje

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Våtrommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusjvegger/dusjhjørne, klosett samt plassbygde skap og hyller. Fremlagt faktura opplyser at ny baderomsinnredning ble montert av rørleggersentralen i 2022. Eier opplyser at det meste av inventar ble byttet av tidligere eier i 2019.

Ventilasjon

Type ventilasjon **Mekanisk avtrekk**

Registrerte avvik

- Mekanisk avtrekksvifte er ført inn i felles luftesjakt som er beregnet for naturlig ventilasjon

Oppsummering ventilasjon TG-2

Våtrommet ventileres med mekanisk avtrekk. Avtrekksviften er imidlertid tilkoblet en felles luftesjakt som opprinnelig er beregnet for naturlig ventilasjon. En slik løsning kan gi redusert avtrekkseffekt og medføre risiko for at fukt og lukt overføres mellom boenheter via den felles sjakten. Forholdet vurderes til tilstandsgrad 2.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Beskrivelse

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Måling med fuktindikator påviste forhøyede verdier tilknyttet rørkasse i dusjsonen. Skjulte feil/mangler er derfor påregnelig.

Registrerte avvik

- Fuktindikasjoner i overflater på våtrommet med skaderisiko

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) TG-2

Hulltaking i vegg bak våtsonen har ikke latt seg gjennomføre på grunn av bygningsmessige hindringer.

Måling med fuktindikator påviste forhøyede verdier tilknyttet rørkasse i dusjsonen. Skjulte feil/mangler er derfor påregnelig.

Det anbefales å installere dusjkabinett med kontrollert avløp til sluk for å redusere vannbelastningen på gulv og vegger frem til våtrommet rehabiliteres.

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon?	**Dokumentasjon er ikke fremlagt (ikke dokumentert utførelse)**

Beskrivelse

Utførte arbeider med manglende dokumentasjon.

6.11 Gulv TG-2

Beskrivelse

Overflater: laminat.

Oppsummering TG-2

Gulvoverflatene har generelt normal elde og slitasje. Det er registrert knirk ved flere laminatskjøter i entré/gang. På bakgrunn av disse avvikene gis TG-2. Årsaken til knirk bør undersøkes og eventuell utbedring vurderes.

6.12 Vegger — TG-1

Beskrivelse

Overflater: malte flater.

Oppsummering — **TG-1**

Overflater med normal elde og slitasje.

6.13 Himlinger — TG-1

Beskrivelse

Overflater: malte flater.

Oppsummering — **TG-1**

Overflater med normal elde og slitasje.

6.14 Annet fast inventar — TG-1

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe med speildører.
Garderobeskap.
Plissegardiner.

Oppsummering — **TG-1**

Inventar med normal elde og slitasje.

6.15 Innerdører — TG-2

Beskrivelse

Malt innerdør.

Oppsummering — **TG-2**

Innerdør med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning.
TG-2 gis grunnet elde og slitasje.

6.16 Belysning

Beskrivelse
Spotlys. Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.17 Elvarme

Beskrivelse
Panelovn. Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 17.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Primera	Oppdragsnr.	125260201
Addresse	Trondheimsveien 155		
Postnr.	0570	Sted	OSLO
Selgers navn	Sophie Ness Thøgersen		

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?

2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige Forsikring ASA

Polise/avtalenr.:

82869859

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

I 2022 skiftet Rørleggersentralen ny servant og kran på egenmontert servantskap. Rørlegger la også silikon på servantskapet mot veggen.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Montert servantskap.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Faktura fra Rørleggersentralen som beskriver oppdraget og hva som ble gjort.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Erstattet elektrisk avstrekksvifte.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Har kun byttet selve viften, kjenner ikke til hvilket firma som i sin tid etablerte strømtilføreselen til den opprinnelige viften.

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

2021: Installert radiator i stua, 2022: ny servant på badet, se punkter om våtrom.2025 i regi av sameie: rehabilitering av bunnledningene, service på fjernvarmeanlegget og installert vakuumutskiller, skiftet blandeventil for varmtvann.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura på installasjon av radiator i stua. Har ikke dokumentasjon på det som er gjort i regi av sameiet, men antar de har det.

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

OPAK gjorde en vurdering av bunnledninger og stigerør i 2025.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Bunnledningene ble rehabilitert, ref. punkt 8.

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:

2021: Oppussing av fasader, brannbalkonger og skifte av vinduer eldre enn 2005. Vinduer i denne leiligheten ble ikke skiftet da de er fra 2015.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Viking Entreprenør utførte arbeidet i regi av sameiet og antar at de har dokumentasjon.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/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

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Utført arbeid av Montera da kjøkkenet ble fikset av tidligere eier i 2019, og det er gjort utbedringer av el-anlegget etter kommentarer fra eltilsyn i 2022. Boligelektrikeren satt inn komfyrvakt på kjøkkenet og byttet hovedsikring i 2026.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Se punkt 5.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura og samsvarserklæring for arbeider i 2019, og faktura og samsvarserklæring for utbedring etter eltilsyn i 2022, tilsynsrapport og bekreftelse fra Elvia på godkjent og avsluttet tilsynssak. Samsvarserklæring, faktura og sjekklister for arbeid 2026.

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Elvia i 2022

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja, det ble utbedret av Montera i 2022, se dokumuentasjon på punkt 22.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Ble gjennomført rensing av ventilasjonskanalene i 2026.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Aero Clean utførte arbeidet i regi av sameiet. Antar sameiet har dokumentasjon.

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

Oppgi type rapport:

Det foreligger en tilstandsrapport for sameiets fellesarealer og utvendige bygningsdeler fra 2019.

Er forholdet utbedret?

Jeg kjenner ikke til om alle forhold påpekt i rapporten er utbedret, men fasaden, eldre vinduer og balkonger som i rapporten ble oppgitt å ha behov for vedlikehold, ble rehabilitert i 2021.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest for bygningen foreligger.

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

I Rapporten fra OPAK fra 2025 anbefales rehabilitering av stigerørene. Det er ikke besluttet metode, men styret har begynt å kartlegge alderen på badene. Det ble også vedtatt på ekstraordinært årsmøte 2026 at oppgangene skal pusses opp.

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

Beskrivelse:

Det har forekommet tilfeller av skadedyr i kjelleren tidligere og styret informerer om det er håndtert av Sentrum skadedyrkontroll.

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 17.10.2026

Signert av *Sophie Ness Thøgersen*

Initialer selger:
S N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

HUSORDENSREGLER

SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 153/161
Mai 2023

1. Avfallshåndtering og søppelsjakter

Beboere er pålagt å kildesortere i henhold til en hver tid gjeldende bestemmelser fra Oslo kommune. Vanlig husavfall kastes i søppelsjaktene. Dersom søppelsjaktene er fulle, skal det straks meldes ifra til vaktmester.

Det er ikke under noen omstendigheter lov å gjensette søppel ved søppelsjaktene. Styret kan fakturere beboere for faktiske kostnader for bortkjøring dersom de hensetter søppel ved søppelsjakter eller fellesareal.
Avfall som ikke går ned i søppelsjaktene må beboere selv sørge for å få bortkjørt.

2. Vaskerom

Vaskerommet benyttes etter datotavlen, og samtlige maskiner, sluk, vaskekum og gulv skal rengjøres etter bruk. Vaskerommet må ikke benyttes i perioden 20.00-08.00 på hverdager og lørdager. På søn/helligdager skal vaskerommet ikke benyttes. Alle maskiner må benyttes forsiktig. Alle som benytter vaskeriet må sette seg godt inn i bruksanvisningene for maskinene. Om nødvendig kan det søkes veiledning hos vaktmesteren. Døren til vaskeriet må holdes lukket og låst.

3. Trappeganger, kjellerrom og gårdsplass

Gjenstander tilhørende sameierne skal ikke plasseres i oppgangene, da disse er rømningsveier og ikke må blokkeres. Barnevogner, ski eller lignende må ikke plasseres slik at de er i veien for de øvrige beboerne. Reklamebrosjyrer og andre trykksaker fra beboernes postkasser må ikke legges igjen i oppgangene eller oppå postkassene.

Sykler plasseres i sykkelboden, eller i utvendig stativ. Kontakt vaktmester for nøkkel til sykkelboden. Depositum betales til vaktmester ved utlevering av nøkkel. For biloppstillingsplass må det søkes styret. Dersom alle p-plassene er utleid blir søkeren satt på venteliste, dersom dette er ønskelig.

4. Bad, toalett og radiatorer

Bad, toalett og radiatorer behandles forsvarlig slik at skader ikke oppstår. Spesielt må beboerne sørge for at foringen rundt sluket på badet er tett, slik at vannlekkasje ikke oppstår. Seksjonseier blir ansvarlig for enhver skade som oppstår som følge av at dette ikke overholdes. Sørg for at radiatorene oppskrus i den utstrekning som årstid og værforhold tilsier. Sløsing med varmtvann er forbudt. Det henstilles til at bad ikke benyttes mellom kl. 23.00 og 06.00.

5. Klesvask

Klesvask i leiligheten er forbudt, såfremt det ikke benyttes godkjent opplegg før vaskemaskin. Før vaskemaskin installeres må styrets samtykke innhentes. Eieren vil bli holdt ansvarlig for enhver skade som oppstår som følge av vask i leiligheten i strid med denne bestemmelse. Ved tørking av tøy må en

forvisse seg om tilstrekkelig lufting, slik at fukt or råteskader unngås. Vaskemaskin og tørketrommel må ikke benyttes i rotiden, jfr. punkt 10.

6. Lufting

I den kalde årstid må vinduene aldri holdes åpne i lengre tid av gangen. Overdreven lufting og derav følgende sløsing med varmen er forbudt. Banking og lufting av tøy, møbler, tepper eller sengetøy må ikke skje på balkong, fra vindu, eller i oppgang. Lufting av leilighet ut i oppgang er forbudt.

7. Balkonger

Har leiligheten balkong, plikter eieren å fjerne sne og is på denne. Åpninger mellom balkonggulv og rekkverk må ikke være tettet igjen om vinteren, da skader ellers kan oppstå under vekslende værforhold.

8. Skadedyrplager

Det er strengt forbudt å mate duer eller for øvrig legge ut matrester eller annet som kan tiltrekke rotter.

9. Selskapelighet

Mellom kl. 23.00 og 07.00 skal det være nattero i leilighetene. Skal det ved spesielle anledninger musiseres eller drives selskapelighet utover kl. 23.00, skal beboerne av de nærmeste leiligheter varsles på forhånd. Musikkøvelser tillates ikke etter kl. 20.00, og heller ikke på søn/helligdager. Musikkanlegg må reguleres slik at de øvrige beboerne ikke sjeneres.

10. Alminnelige bestemmelser

- Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for øvrige beboere.
- Sameierne har felles plikt til å påse at ro og orden til enhver tid overholdes.
- Kjellerdørene skal alltid være stengt.
- Hovedinngangsdør må alltid stenges når man går inn/ut.
- Lufting av oppganger skal kun skje i tiden fra 17.00 – 20.00 - Beboere med barn må påse at barna ikke smeller med dørene og at det ikke skrives eller tegnes på vegger i oppganger, kjeller eller på utvendige vegger. Foreldre er ansvarlige for sine barns skadeverk. Lek må ikke forekomme i kjeller eller oppganger.
- Ingen sameier må drive virksomhet eller foreta seg noe som kan skade gården, eller unødig sjenere de øvrige beboerne med støy, lukt, eller på annen måte.
- Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt uten sameiets skriftlige samtykke.
- For uforsiktig omgang med vann bærer leilighetens innehaver ansvaret.
- Eierne plikter å gi sameiets styre adgang til leiligheten/forretningen ved besiktigelse og til kontroll. - Ved fremleie plikter eieren å gi skriftlig melding til styret.
- Eieren blir erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av husordenen, eller av annen mangel på aktsomhet.
- Utvendig privat parabolantenne tillates ikke. Det henvises til benyttelse av gårdens kabelanlegg.

- Ved oppdagelse av skade/hærverk på gårdens fellesareal, lagring på dette, eller lignende brudd på vedtektene, kan sameiets styre kreve kostnadene dekket av den ansvarlige seksjonseieren. Styret har rett til å kreve kostnadene dekket gjennom husleien.

  Sameiet Trondheimsveien 153 – 161
  Mai 2023

VEDTEKTER
FOR SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 163-161

Vedtatt i årsmøte 22.05.2023
i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65
Sist oppdatert 14.03.2024

1. NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Trondheimsveien 153 – 161 og har gårdsnummer 83 og bruksnummer 157 i Oslo kommune.

Sameiet består av 74 seksjoner, hvorav 62 er boligseksjoner og 12 er næringsseksjoner.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold. Styret har et administrasjonsgebyr ved salg av leiligheter, oppdag begrenset til 4 ganger rettsgebyret.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.5. Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

3.0. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på

det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

I tillegg forbeholder sameiet seg rett til pant stort kr. 30 000 i hver enkelt seksjon, i tilfelle mislighold av seksjonseierens økonomiske forpliktelser. Denne panterett, som har opptrinnsrett, skal ha prioritet etter lån til Husbanken. Seksjonseierne forplikter seg til hvert 10. år, første gang i 2003, å medvirke til regulering av det ovennevnte pant i samsvar med utviklingen i konsumprisindeksen fra beløpet ble fastsatt eller regulert.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet

plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

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

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

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

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

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

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

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

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

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

f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

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

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

7.13. Protokoll fra årsmøtet

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

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.14. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha minimum tre styremedlemmer

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene.

Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Plikt til å ha revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

12. ANDRE BESTEMMELSER

12.1 Utskifting eller utkobling av radiatorer

Det er forbudt å skifte eller koble ut radiatorer i seksjonene i fyringssesongen. Fyringssesongen er normalt fra slutten av september til slutten av april.

Dersom seksjonseiere trosser forbudet, og det påløper kostnader for å etterfylle vann eller fikse annet oppdukkende på fjernvarmeanlegget, skal seksjonseier bære de kostnadene.



Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Sandakerveien 64, 0484 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Sameiet Trondheimsveien 153-161

ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

Tid: onsdag 08.10.2025, kl 18:00

Sted: Møterom ved siden av vaskeriet
(mellom oppgang 157 og 159)

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

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

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til trondheimsveien153.161@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _ _ _

Ekstraordinært årsmøte i Sameiet Trondheimsveien 153-161

onsdag 08.10.2025, kl 18:00 Møterom ved siden av vaskeriet (mellom oppgang 157 og 159)

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Saker til orientering

3. Forslag

3.1 Salg/ uleie av seksjon 44

Sameiet eier snr. 44 i oppgang 159. Leiligheten er 46 kvm. Den har frem til juni 2025 vært disponert som en del av kompensasjonen for tidligere vaktmester. Iht. eierseksjonsloven §49 er det årsmøte som må vedta hvorvidt denne seksjonen skal leies videre ut eller selges. Styret vil redegjøre for begge alternativene, og basert på dette komme med en anbefaling overfor årsmøte.

Salg av seksjon 44

Styret har brukt VIRDI til å samle inn data på hva de seksjonene som er solgt siden januar 24 og frem til september 25 solgt for. Dette gir en gjennomsnittlig salgssum på kr 4 115 545,-

De fleste leilighetene som er solgt i sameiet siste tolv månedene er på 54 kvm. Det presiseres at standarden på leilighetene som er solgt er vesentlig høyere enn den sameiet har. Dette vil trolig påvirke markedsverdien for leiligheten til sameiet.

Tidspunkt for salg

Salgssum i kroner

Januar 24 (54 kvm)

3 750 000,-

Mars 24 (54 kvm)

4 000 000,-

Mars 24 (46 kvm)

4 100 000,-

Mai 24 (54 kvm)

3 900 000,-

Juli 24 (46 kvm)

3 860 000,-

Aug. 24 (46 kvm)

3 510 000,-

Desember 24 (46 kvm)

3 750 000,-

Januar 25 (54 kvm)

4 750 000,-

Januar 25 (54 kvm)

4 200 000,-

Februar 25 (54 kvm)

4 500 000,-

April 25 (54 kvm)

4 950 000,-

Gj.snitt uavhengig av kvm

4 115 545,-

Gjennomsnittet for tilsvarende leiligheter på 46 kvm fra januar 24 til september 25 er 3 805 000,-

Verdivurdering fra meglere tilsier at seksjonen er verdt rundt 3 500 000,- Både ut fra standard, hvor badet er frå opprinnelig byggeår og kjøkkenet trenger modernisering fremstår det for styret som realistisk at leilighetene eventuelt må selges som et oppussingsobjekt.

For å gi et realistisk anslag, legger styret videre til grunn at seksjonen blir solgt for meglere sin verdivurdering kroner 3 500 000,-

Den reelle prisen vet man naturligvis ikke før boligen er lagt ut for salg, og markedet har fått uttalt seg.

Regnestykket viser et estimert overskudd ved salg av leiligheten.

Salgssum

3 500 000

- Meglerkostnader

150 000,-

- Tilstandsrapport

30 000,-

- Styling

20 000,-

- Diverse

20 000,-

Gevinst

3 310 000,-

Utover selve gevinsten ved salg, vil sameiet få inn en ekstern seksjonseier som hver måned betaler inn 4 946,- og hvert år 59 352,- i felleskostnader.

Skattemessig konsekvens av salg av seksjonen

Salg av leiligheten er skattepliktig da sameiet ikke oppfyller vilkårene i skatteloven §9-3 (2) for å få skattefritak ved salg av leilighet. Sameiet er ikke er et skatterettslig subjekt, og skatt på overskudd fra leiligheten blir fordelt til hver enkelt seksjonseier for de som er i skatteposisjon. Hver seksjonseier blir dermed skattelagt 22% av overskuddet fra salget tilsvarende sin eierbrøk. Dette er likevel et mindre beløp enn hvis seksjonseiere skal betale inn salgssummen av leiligheten i egenkapital.

Utleie av seksjon

Ved utleie av seksjonen estimerer styret følgende kostnader og inntekter.

Måned

År

Leieinntekt*

15 300,-

183 600,-

-Felleskostnader

4 946,-

59 352,-

-Administrasjonskostnader

1 530,-

18 360,-

-Nødvendig oppgradering

2 500,-

30 000,-

Estimert inntekt

6 324,-

75 888,-

*Leieinntekt er basert på gjennomsnittsleiepris i Oslo (https://www.ssb.no/priser-og-prisindekser/boligpriser-og-boligprisindekser/statistikk/leiemarkedsundersokelsen/artikler/oslo-har-fortsatt-det-dyreste-leiemarkedet-i-norge).

Etter rådføring med andre boligselskap som leier ut seksjoner bruker de utleiemegler for å administrere utleien av leiligheten. De tar 10% av månedsleien i administrasjonskostnader. For å sikre kontinuitet i arbeidet med oppfølging av leietaker, uavhengig av hvem som er valgt inn i styret, anbefales en løsning hvor en ekstern aktør ivaretar leietaker for å sikre kontinuitet.

Ved utleie må man påregne kostnader for oppussing av badet, samt enkle oppgraderinger av kjøkken og gulv og vegger i inngangspartiet. Dette budsjetteres med kostnad på 300 000,-, hvor det gis 10 års avskriving. Dette gir en månedlig kostnad på 2 500,-, og årlig kostnad på 30 000,-. Dette gjenspeiles i posten nødvendige oppgraderinger.

Utover ren inntekt pr måned, vil man også ved å leie ut leiligheten kunne medregne en fremtidig vekst i boligmarkedet. Styret legger her til grunn en årlig prisvekst på 5%. Regnestykke blir da 3 500 000,- *1,05 = 3 675 000,-. Månedlig vil det gi en prisvekst på 14 583,-, og årlig 175 000. Dette er ikke inntekter (penger) som sameiet vil motta hverken månedlig eller årlig, men vil først realiseres på det tidspunktet leiligheten eventuelt selges. Her er tidsperspektivet på når leiligheten eventuelt skal realiseres avgjørende for beløpet man kommer seg frem til.

Iht. husleieloven kan også sameiet KPI-justere husleien hvert år. Dette vil gi en høyere leieinntekt, men estimatene vil fortsatt være tilsvarende like grunnet prisveksten også i utgifter.

Forslag til vedtak: **Forslag til vedtak:**

Årsmøte gir styret fullmakt til å selge seksjon 44 med følgende klausuler nevnt ovenfor.

Flertallskrav:

2/3 flertallskrav blant de fremmøtte med stemmerett, jf. eierseksjonsloven §49 2.ledd bokstav.

Styrets innstilling: Sameiet har flere nødvendige vedlikeholsprosjekter som må gjennomføres, samt oppgraderinger som bør gjøres for å opprettholde verdien på bygningsmassen. Dette vedlikeholdet må finansieres gjennom tre alternativ 1) låneopptak, 2) ekstra kapitalinnkreving fra seksjonseiere og 3) salg av fast eiendom. Man kan selvsagt kombinere flere alternativ for å finansieres

vedlikehold.

Det er alltid ein avveining hvor vidt man selger en potensiell fremtidig inntekstkilde for å finansieres nåtidens vedlikeholdsbehov.

Siden sameiet ikke har hatt leieinntekt på seksjonen da portner har bodd der, kan det argumenteres med at en estimert årlig leieinntekt på 75 888,- utelukkende er «ekstra inntekt» for sameiet.

Styret mener at det vil være mer riktig å vurdere dette opp mot hvor mye et lån på estimert gevinst av salg på leiligheten vil koste sameiet i lånekostnader. Styret legger til grunn rentesats på 7,1% som sameiet har på dagens lån, og nedbetalingstid på 30 år.

Det gir en månedlig lånekostnad på 16 749,- og årlig lånekostnad på 200 988,-.

Alternativet til å låne beløpet vil være at hver enkelt seksjonseier må betale inn ekstra kapital for å finansieres vedlikeholdet.

Det avhenger av hvilket tidsperspektiv man legger til grunn på prisvekst på boligmarkedet, hvorvidt man vil tjene mer på å leie ut enn å selge leiligheten pr nå.

Styret legger til grunn de faktiske leieinntektene i sammenligningen med lånekostnadene;

Leieinntekt måned Leienntekt år
6 324,- 75 888,-

Lånekostnader måned. Lånekostnader år
16 749,- 200 988,-

Basert på regnestykket over anbefaler styret at det årsmøte vedtar at leiligheten selges.

Overskudd fra salget skal anvendes til nødvendig vedlikehold i sameiet. Overskuddet skal ikke brukes til å finansieres ordinær drift. I påvente av at midlene brukes på vedlikehold må styret vurdere hvorvidt deler av beløpet skal låses på sparekonto for en periode for å oppnå best mulig rente.

Følgende klausuler gjelder for salg av eiendommen:

Styret har ikke myndighet til å akseptere bud før opprinnelig budfrist som er satt av megler.

4. Opplesning og godkjenning av protokoll

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Trondheimsveien 153-161 onsdag 08.10.2025 kl. 18:00 - Møterom ved siden av vaskeriet (mellom oppgang 157 og 159).

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Arne Lodden Vikse ble enstemmig valgt som møteleder.

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:

Til stede var elleve seksjonseiere, og tre representert med fullmakt, til sammen fjorten stemmeberettigede.

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:

Stig Gunnar Willumsen ble enstemmig valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, Stig Gunnar Willumsen og Marit Grønhaug Sætre enstemmig valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:

Innkallingen ble enstemmig godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt kl. 1804. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Saker til orientering

Ingen saker til orientering.

Vedtak:

Ingen saker til orientering.

3. Forslag

3.1 Salg/ uleie av seksjon 44

Sameiet eier snr. 44 i oppgang 159. Leiligheten er 46 kvm. Den har frem til juni 2025 vært disponert som en del av kompensasjonen for tidligere vaktmester. Iht. eierseksjonsloven §49 er det årsmøte som må vedta hvorvidt denne seksjonen skal leies videre ut eller selges. Styret vil redegjøre for begge alternativene, og basert på dette komme med en anbefaling overfor årsmøte.

Salg av seksjon 44

Styret har brukt VIRDI til å samle inn data på hva de seksjonene som er solgt siden januar 24 og frem til september 25 solgt for. Dette gir en gjennomsnittlig salgssum på kr 4 115 545,-

De fleste leilighetene som er solgt i sameiet siste tolv månedene er på 54 kvm. Det presiseres at standarden på leilighetene som er solgt er vesentlig høyere enn den sameiet har. Dette vil trolig påvirke markedsverdien for leiligheten til sameiet.

Tidspunkt for salg

Salgssum i kroner

Januar 24 (54 kvm)

3 750 000,-

Mars 24 (54 kvm)

4 000 000,-

Mars 24 (46 kvm)

4 100 000,-

Mai 24 (54 kvm)

3 900 000,-

Juli 24 (46 kvm)

3 860 000,-

Aug. 24 (46 kvm)

3 510 000,-

Desember 24 (46 kvm)

3 750 000,-

Januar 25 (54 kvm)

4 750 000,-

Januar 25 (54 kvm)

4 200 000,-

Februar 25 (54 kvm)

4 500 000,-

April 25 (54 kvm)

4 950 000,-

Gj.snitt uavhengig av kvm

4 115 545,-

Gjennomsnittet for tilsvarende leiligheter på 46 kvm fra januar 24 til september 25 er 3 805 000,-

Verdivurdering fra meglere tilsier at seksjonen er verdt rundt 3 500 000,- Både ut fra standard, hvor badet er frå opprinnelig byggeår og kjøkkenet trenger modernisering fremstår det for styret som realistisk at leilighetene eventuelt må selges som et oppussingsobjekt.

For å gi et realistisk anslag, legger styret videre til grunn at seksjonen blir solgt for meglere sin verdivurdering kroner 3 500 000,-

Den reelle prisen vet man naturligvis ikke før boligen er lagt ut for salg, og markedet har fått uttalt seg.

Regnestykket viser et estimert overskudd ved salg av leiligheten.

Salgssum

3 500 000

- Meglerkostnader

150 000,-

- Tilstandsrapport

30 000,-

- Styling

20 000,-

- Diverse

20 000,-

Gevinst

3 310 000,-

Utover selve gevinsten ved salg, vil sameiet få inn en ekstern seksjonseier som hver måned betaler inn 4 946,- og hvert år 59 352,- i felleskostnader.

Skattemessig konsekvens av salg av seksjonen

Salg av leiligheten er skattepliktig da sameiet ikke oppfyller vilkårene i skatteloven §9-3 (2) for å få skattefritak ved salg av leilighet. Sameiet er ikke er et skatterettslig subjekt, og skatt på overskudd fra leiligheten blir fordelt til hver enkelt seksjonseier for de som er i skatteposisjon. Hver seksjonseier blir dermed skattelagt 22% av overskuddet fra salget tilsvarende sin eierbrøk. Dette er likevel et mindre beløp enn hvis seksjonseiere skal betale inn salgssummen av leiligheten i egenkapital.

Utleie av seksjon

Ved utleie av seksjonen estimerer styret følgende kostnader og inntekter.

Måned

År

Leieinntekt*

15 300,-

183 600,-

-Felleskostnader

4 946,-

59 352,-

-Administrasjonskostnader

1 530,-

18 360,-

-Nødvendig oppgradering

2 500,-

30 000,-

Estimert inntekt

6 324,-

75 888,-

*Leieinntekt er basert på gjennomsnittsleiepris i Oslo (https://www.ssb.no/priser-og-prisindekser/boligpriser-og-boligprisindekser/statistikk/leiemarkedsundersokelsen/artikler/oslo-har-fortsatt-det-dyreste-leiemarkedet-i-norge).

Etter rådføring med andre boligselskap som leier ut seksjoner bruker de utleiemegler for å administrere utleien av leiligheten. De tar 10% av månedsleien i administrasjonskostnader. For å sikre kontinuitet i arbeidet med oppfølging av leietaker, uavhengig av hvem som er valgt inn i styret, anbefales en løsning hvor en ekstern aktør ivaretar leietaker for å sikre kontinuitet.

Ved utleie må man påregne kostnader for oppussing av badet, samt enkle oppgraderinger av kjøkken og gulv og vegger i inngangspartiet. Dette budsjetteres med kostnad på 300 000,-, hvor det gis 10 års avskriving. Dette gir en månedlig kostnad på 2 500,-, og årlig kostnad på 30 000,-. Dette gjenspeiles i posten nødvendige oppgraderinger.

Utover ren inntekt pr måned, vil man også ved å leie ut leiligheten kunne medregne en fremtidig vekst i boligmarkedet. Styret legger her til grunn en årlig prisvekst på 5%. Regnestykke blir da 3 500 000,- *1,05 = 3 675 000,-. Månedlig vil det gi en prisvekst på 14 583,-, og årlig 175 000. Dette er ikke inntekter (penger) som sameiet vil motta hverken månedlig eller årlig, men vil først realiseres på det tidspunktet leiligheten eventuelt selges. Her er tidsperspektivet på når leiligheten eventuelt skal realiseres

avgjørende for beløpet man kommer seg frem til.

Iht. husleieloven kan også sameiet KPI-justere husleien hvert år. Dette vil gi en høyere leieinntekt, men estimatene vil fortsatt være tilsvarende like grunnet prisveksten også i utgifter.

Vedtak:
Årsmøte gir styret fullmakt til å selge seksjon 44 med følgende klausuler nevnt nedenfor:

- Styret har ikke myndighet til å akseptere bud før opprinnelig budfrist som er satt av megler.

Stemmer for: 13.

Stemmer imot: 1.

Blanke stemmer: 0.

4. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 18:48.



Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Sandakerveien 64, 0484 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Sameiet Trondheimsveien 153-161

Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

Tid: Onsdag 02.09.2026, kl 18:00

Sted: på styrerommet med fellesvaskeriet

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

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

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til trondheimsveien153.161@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ekstraordinært årsmøte 2026 i Sameiet Trondheimsveien 153-161 onsdag 02.09.2026.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Ekstraordinært årsmøte i Sameiet Trondheimsveien 153-161

onsdag 02.09.2026, kl 18:00 på styrerommet med fellesvaskeriet

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Oppussing av oppgangene

Styret følger opp ordinært årsmøte fra 7.mai sitt vedtak i sak 4.2

«Årsmøte ønsker at styret innhenter tilbud fra flere aktører på hva oppussing av oppgang vil koste, og deretter kalle inn til ekstraordinært årsmøte for vurdering av tilbud og finansiering.»

Som en del av oppfølgingen av årsmøte sitt vedtak har styret innhentet fire ulike tilbud på arbeid med oppussing av oppgangene. Totalt er seks tilbydere forespurt, men to har avstått fra å komme med tilbud etter befaring.

Tilbudene er ulike i pris, omfang, kvalitet, materialvalg, gjennomføringsplan og entreprenørenes erfaring med tilsvarende arbeider.

Oppgangene er en viktig del av byggets fellesarealer, og har stor betydning både for byggets førsteinntrykk, bokvalitet og opplevelsen av vedlikeholdet av eiendommen. Styret mener sameiet er tjent med en helhetlig oppussing av dette fellesarealet.

Etter styrets innhenting av tilbud mener styret følgende momenter er viktig med en oppussing:

1. Kvalitet og slitestyrke

Oppgangene er fellesarealer med høy og daglig belastning. Materialer, maling, vegger og øvrige overflater må derfor tåle betydelig bruk over tid.

Styret mener det er viktig å ikke velge løsning utelukkende basert på laveste pris. En noe høyere investeringskostnad kan være fornuftig dersom den gir bedre kvalitet, lengre levetid og lavere behov for vedlikehold i årene fremover.

2. Belysning og sikkerhet

Oppussingen bør også omfatte en vurdering av belysningen i oppgangene. God og energieffektiv belysning vil gjøre oppgangene lysere, tryggere og mer innbydende. Det bør også sees på om etablering av nødlys dersom lampene skiftes ut. Dette gjør at skiltene om trappeavsatsen også kan fjernes. Noe som hever oppgangen sitt estetiske uttrykk.

Det bør samtidig gjøres en vurdering om elektriske installasjoner og øvrige tekniske forhold er tilfredsstillende sett i lys av byggets alder, samt fjerne elektriske ledninger som ikke lenger er i bruk.

3. Sikringsskapene i oppgangene

I det opprinnelige forslaget til ordinært årsmøte 7.mai 2026 ble det fremmet forslag om at sikringsskapene i oppgangene skulle utbedres. Selve de elektriske installasjonene i sikringsskapene er seksjonseier sitt ansvar, men styret mener alle er tjent med at alle sikringsskap kan låses og males likt.

4. Helhetlig løsning for alle fem oppganger

Styret anbefaler at oppgangene sees under ett, slik at den helhetlig standard for hele eiendommen videreføres. Hovedprinsippene for farger, materialer, belysning og detaljer skal være gjennomgående. Dette vil gi et mer enhetlig uttrykk og samtidig gjøre fremtidig vedlikehold enklere.

Styret oppsummerer de fire tilbudene under:

Alle beløpene er inkludert mva.

Ignacy fix Kroner 390 000,-

- Utbedring av vegger, sparkling av hull og mindre skader.
- Grunning av alle overflater.
- To strøk maling på vegger med en slitesterk kvalitetsmaling, som er en av de beste malingstypene jeg har funnet for oppganger og fellesarealer.
- Maling av tak.
- Maling av det vaskbare/malte feltet langs trappene.
- Maling av håndløpere.
- Ikke oppgitt hvilken maling
- Elektriker for utbedring av sikringsskap ikke inkludert mtp å låse skapene.
- Nye lamper ikke inkludert.
- Ikke spesifisert pris for sikring av malere i 5.etasje til taket.

Alfa Malemester kroner 490 000,-

- Tak på repoene,
- Underside trappe,
- Vegg og
- Rekkverk i stål.
- Ikke medtatt grunning
- Pris på nordsjømaling i tilbudet
- Elektriker for utbedring av sikringsskap ikke inkludert mtp å låse skapene.
- Rigg og drift ikke inkludert.
- Nye lamper ikke inkludert.
- Ikke spesifisert pris for sikring av malere i 5.etasje til taket.

Nedz malerfirma kroner 957 625,-

- Tildekking og beskyttelse av trapper og øvrige overflater.
- Maskering av karmer, lister og andre tilstøtende bygningsdeler.
- Flekkspartling av sår, hull og mindre skader på vegger og tak.
- Innlapping og reparasjon av strie der dette er nødvendig.
- Pussing og klargjøring av underlag før maling.
- To strøk maling på tak og vegger.
- Maling av rekkverk med sort Bengalack.
- Bortkjøring og håndtering av avfall etter utført arbeid.

- Jotun eller Flügger farve
- Inkludert gratis fargerådgivning
- Elektriker for utbedring av sikringsskap inkludert mtp å låse skapene og fjerne ledninger.
- Dørbeslag på inngangsdørene rengjøres.
- Rigg og drift inkludert.
- Nye lamper ikke inkludert.
- Ikke spesifisert pris for sikring av malere i 5.etasje til taket.

Mesterbedriften Lund totalt kroner 1 267 156,-

Pris ny belysning i oppgangene: kroner 254 437,-

Pris elektroarbeid: kroner 272 406,-

Pris uten belysning og elektroarbeid: kroner 740 313,-

Pris helsparkling: kroner 531 250,-

- Himling og underside av trapp.
- Vegger.
- Rekkverk, inkl håndløper av stål.
- Nødvendig tildekking, opprydding og bortkjøring av avfall til godkjent deponi. Inkl avgifter.
- Bygging av stillas, for sikker tilkomst i toppetasje. inkl materialer/montering/ demontering og transport tur/retur.
- Utarbeidelse og oppfølging av HMS
- Rigg og drift
- Jotun eller Flügger farve.
- Spesifisert pris for sikring av malere i 5.etasje til taket
- Opsjonspris for elektroarbeid, oppgradering av lamper (både som i dag og nødlys) og helsparkling.

Tilbudene er ikke direkte sammenlignbare dersom de har ulikt omfang eller ulike material- og kvalitetsnivåer. Styret vil derfor legge vekt på hva som faktisk inngår i de enkelte tilbudene, og ikke bare på samlet tilbudssum.

Styret mener at når man først skal pusse opp oppgangene bør dette skje helhetlig, slik man ikke om noen år må gjøre enkelte deler om igjen eller annet arbeid i oppgangene. Styret mener derfor at en oppussing bør inneholde:

- Maling av tak og vegger,
- Gjennomgang av det elektriske arbeidet for å fjerne unødvendige kabler,
- Vurdering av belysning og potensielt utskifting samtidig for å unngå at man om kort tid monterer nye lamper som er mindre enn dagens lamper og må «flekkmale».
- Utbedring av låsemekanismene på sikringsskapene.
- Vurdere hvorvidt gulvet etter oppussingen skal bones

Dette vil gi et betydelig løft av oppgangene, og unngå at det gjøres smått løpende vedlikehold i oppgangene over lengre tid.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar at de fem oppgangene rehabiliteres, og gir styret fullmakt til å velge entreprenør, inngå kontrakt og gjennomføre prosjektet innenfor en budsjettramme på totalt 1 300 000,-

Årsmøte gir styret fullmakt til å beslutte finansiering av prosjektet, herunder også at styret kan bruke av oppsparte midler dersom styret vurderer det som hensiktsmessig.

Ved valg av løsning skal styret legge vekt på kvalitet, levetid, vedlikeholdsbehov, brannsikkerhet og en helhetlig løsning for alle fem oppgangene.

Styrets innstilling: Styret mener at oppussing av de fem oppgangene er et nødvendig og fornuftig vedlikeholdstiltak. En samlet rehabilitering vil bidra til å løfte fellesarealene, bevare byggets karakter og redusere behovet for mindre, løpende tiltak.

På grunn av byggets alder anbefaler styret at arbeidene gjennomføres på en grundig og kvalitetsmessig god måte, fremfor å velge kortsiktige og de billigste løsninger. Samtidig skal prosjektet gjennomføres med god kostnadskontroll, og på en måte som ivaretar beboernes interesser.

Styret anbefaler at årsmøtet vedtar prosjektet, og gir styret fullmakt til å inngå kontrakt med aktuell tilbyder. Styret er av den oppfatning at årsmøte ikke skal fatte vedtak knyttet til hvilken tilbyder som skal benyttes, da dette vil svekke sameiet sin forhandlingsposisjon i dialog med tilbyderne og kontraktsinngåelse.

3. Opplesning og godkjenning av protokoll

PROTOKOLL

2026



Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Trondheimsveien 153-161 onsdag 02.09.2026 kl. 18:00 - på styrerommet med fellesvaskeriet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Arne Lodden Vikse ble valgt som møteleder.

Enstemmig.

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 11 seksjonseiere, og 3 representert med fullmakt, til sammen 14 stemmeberettigede.

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Stig Willumsen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, Stig Willumsen og Lucas Gabler valgt.

Enstemmig.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Oppussing av oppgangene

Styret følger opp ordinært årsmøte fra 7.mai sitt vedtak i sak 4.2

«Årsmøte ønsker at styret innhenter tilbud fra flere aktører på hva oppussing av oppgang vil koste, og deretter kalle inn til ekstraordinært årsmøte for vurdering av tilbud og finansiering.»

Som en del av oppfølgingen av årsmøte sitt vedtak har styret innhentet fire ulike tilbud på arbeid med oppussing av oppgangene. Totalt er seks tilbydere forespurt, men to har avstått fra å komme med tilbud etter befaring.

Tilbudene er ulike i pris, omfang, kvalitet, materialvalg, gjennomføringsplan og entreprenørenes erfaring med tilsvarende arbeider.

Oppgangene er en viktig del av byggets fellesarealer, og har stor betydning både for byggets førsteinntrykk, bokvalitet og opplevelsen av vedlikeholdet av eiendommen. Styret mener sameiet er tjent med en helhetlig oppussing av dette fellesarealet.

Etter styrets innhenting av tilbud mener styret følgende momenter er viktig med en oppussing:

1. Kvalitet og slitestyrke

Oppgangene er fellesarealer med høy og daglig belastning. Materialer, maling, vegger og øvrige overflater må derfor tåle betydelig bruk over tid.

Styret mener det er viktig å ikke velge løsning utelukkende basert på laveste pris. En noe høyere investeringskostnad kan være fornuftig dersom den gir bedre kvalitet, lengre levetid og lavere behov for vedlikehold i årene fremover.

2. Belysning og sikkerhet

Oppussingen bør også omfatte en vurdering av belysningen i oppgangene. God og energieffektiv belysning vil gjøre oppgangene lysere, tryggere og mer innbydende. Det bør også sees på om etablering av nødlys dersom lampene skiftes ut. Dette gjør at skiltene om trappeavsatsen også kan fjernes. Noe som hever oppgangen sitt estetiske uttrykk.

Det bør samtidig gjøres en vurdering om elektriske installasjoner og øvrige tekniske forhold er tilfredsstillende sett i lys av byggets alder, samt fjerne elektriske ledninger som ikke lenger er i bruk.

3. Sikringsskapene i oppgangene

I det opprinnelige forslaget til ordinært årsmøte 7.mai 2026 ble det fremmet forslag om at sikringsskapene i oppgangene skulle utbedres. Selve de elektriske installasjonene i sikringsskapene er seksjonseier sitt ansvar, men styret mener alle er tjent med at alle sikringsskap kan låses og males likt.

4. Helhetlig løsning for alle fem oppganger

Styret anbefaler at oppgangene sees under ett, slik at den helhetlig standard for hele eiendommen videreføres. Hovedprinsippene for farger, materialer, belysning og detaljer skal være gjennomgående. Dette vil gi et mer enhetlig uttrykk og samtidig gjøre fremtidig vedlikehold enklere.

Styret oppsummerer de fire tilbudene under:

Alle beløpene er inkludert mva.

Ignacy fix Kroner 390 000,-

- Utbedring av vegger, sparkling av hull og mindre skader.
- Grunning av alle overflater.
- To strøk maling på vegger med en slitesterk kvalitetsmaling, som er en av de beste malingstypene jeg har funnet for oppganger og fellesarealer.
- Maling av tak.
- Maling av det vaskbare/malte feltet langs trappene.
- Maling av håndløpere.
- Ikke oppgitt hvilken maling
- Elektriker for utbedring av sikringsskap ikke inkludert mtp å låse skapene.
- Nye lamper ikke inkludert.
- Ikke spesifisert pris for sikring av malere i 5.etasje til taket.

Alfa Malemester kroner 490 000,-

- Tak på repoene,
- Underside trappe,
- Vegg og
- Rekkverk i stål.
- Ikke medtatt grunning
- Pris på nordsjømaling i tilbudet
- Elektriker for utbedring av sikringsskap ikke inkludert mtp å låse skapene.
- Rigg og drift ikke inkludert.
- Nye lamper ikke inkludert.
- Ikke spesifisert pris for sikring av malere i 5.etasje til taket.

Nedz malerfirma kroner 957 625,-

- Tildekking og beskyttelse av trapper og øvrige overflater.
- Maskering av karmer, lister og andre tilstøtende bygningsdeler.
- Flekkspartling av sår, hull og mindre skader på vegger og tak.
- Innlapping og reparasjon av strie der dette er nødvendig.
- Pussing og klargjøring av underlag før maling.
- To strøk maling på tak og vegger.
- Maling av rekkverk med sort Bengalack.
- Bortkjøring og håndtering av avfall etter utført arbeid.
- Jotun eller Flügger farve
- Inkludert gratis fargerådgivning
- Elektriker for utbedring av sikringsskap inkludert mtp å låse skapene og fjerne ledninger.
- Dørbeslag på inngangsdørene rengjøres.
- Rigg og drift inkludert.
- Nye lamper ikke inkludert.
- Ikke spesifisert pris for sikring av malere i 5.etasje til taket.

Mesterbedriften Lund totalt kroner 1 267 156,-

Pris ny belysning i oppgangene: kroner 254 437,-

Pris elektroarbeid: kroner 272 406,-

Pris uten belysning og elektroarbeid: kroner 740 313,-

Pris helsparkling: kroner 531 250,-

- Himling og underside av trapp.
- Vegger.
- Rekkverk, inkl håndløper av stål.
- Nødvendig tildekking, opprydding og bortkjøring av avfall til godkjent deponi. Inkl avgifter.
- Bygging av stillas, for sikker tilkomst i toppetasje. inkl materialer/montering/ demontering og transport tur/retur.
- Utarbeidelse og oppfølging av HMS
- Rigg og drift
- Jotun eller Flügger farve.
- Spesifisert pris for sikring av malere i 5.etasje til taket
- Opsjonspris for elektroarbeid, oppgradering av lamper (både som i dag og nødlys) og helsparkling.

Tilbudene er ikke direkte sammenlignbare dersom de har ulikt omfang eller ulike material- og kvalitetsnivåer. Styret vil derfor legge vekt på hva som faktisk inngår i de enkelte tilbudene, og ikke bare på samlet tilbudssum.

Styret mener at når man først skal pusse opp oppgangene bør dette skje helhetlig, slik man ikke om noen år må gjøre enkelte deler om igjen eller annet arbeid i oppgangene. Styret mener derfor at en oppussing bør inneholde:

- Maling av tak og vegger,
- Gjennomgang av det elektriske arbeidet for å fjerne unødvendige kabler,
- Vurdering av belysning og potensielt utskifting samtidig for å unngå at man om kort tid monterer nye lamper som er mindre enn dagens lamper og må «flekkmale».
- Utbedring av låsemekanismene på sikringsskapene.
- Vurdere hvorvidt gulvet etter oppussingen skal bones

Dette vil gi et betydelig løft av oppgangene, og unngå at det gjøres smått løpende vedlikehold i oppgangene over lengre tid.

Vedtak:
Årsmøtet vedtar at de fem oppgangene rehabiliteres, og gir styret fullmakt til å velge entreprenør, inngå kontrakt og gjennomføre prosjektet innenfor en budsjettramme på totalt 1 300 000,-

Årsmøte gir styret fullmakt til å beslutte finansiering av prosjektet, herunder også at styret kan bruke av oppsparte midler dersom styret vurderer det som hensiktsmessig.

Ved valg av løsning skal styret legge vekt på kvalitet, levetid, vedlikeholdsbehov, brannsikkerhet og en helhetlig løsning for alle fem oppgangene.

For: 8

Imot: 6

Blanke: 0

Snr. 74 fremmet forslag om at elektriske installasjoner skulle holdes utenfor en oppussing av oppgangene, og at kostnader tilknyttet sikringsskap er en særkostnad. Forslaget falt.

For: 3

Imot: 11

Blank: 0

Vedtatt med 8 stemmer for, 6 mot og 0 blanke

Vedtatt med 8 stemmer for, 6 mot og 0 blanke

3. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 1850.

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Trondheimsveien 153-161

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Arne Lodden Vikse (sign.)	07.09.2026
Sekretær	Arne Lodden Vikse (sign.)	07.09.2026
Protokollvitne	Lucas Gabler (sign.)	07.09.2026
Protokollvitne	Stig Gunnar Willumsen (sign.)	07.09.2026

Energiattest



Adresse **Trondheimsveien 155, 0570 OSLO**	
Dato for energimerking **15.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-369612**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80201273**
Gårdsnummer **83**	Bruksnummer **157**
Seksjonsnummer **23**	Bruksenhetsnummer **H0502**



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 **1937**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **44,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **44,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

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 **244,32**

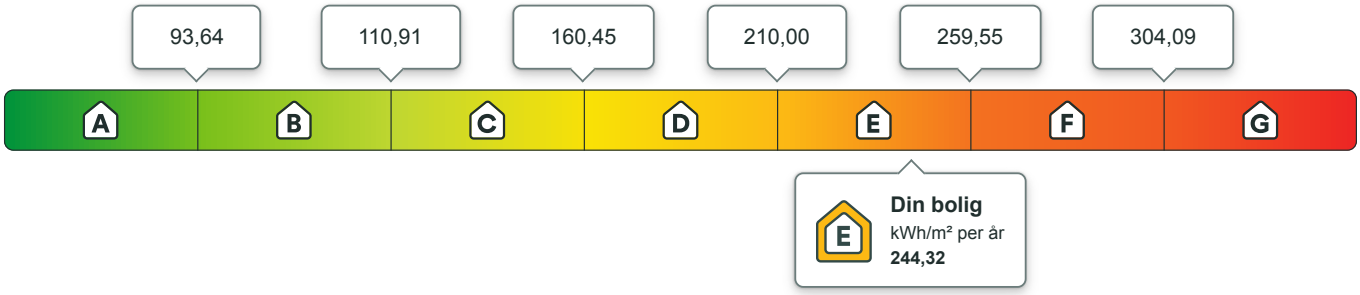
Trondheimsveien 155, 0570 OSLO

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
22 181,73	**244,32**

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 155, 0570 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 **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Trondheimsveien 155, 0570 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 13: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 14: 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 15: 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 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 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 19: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 20: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 21: 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 22: 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 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

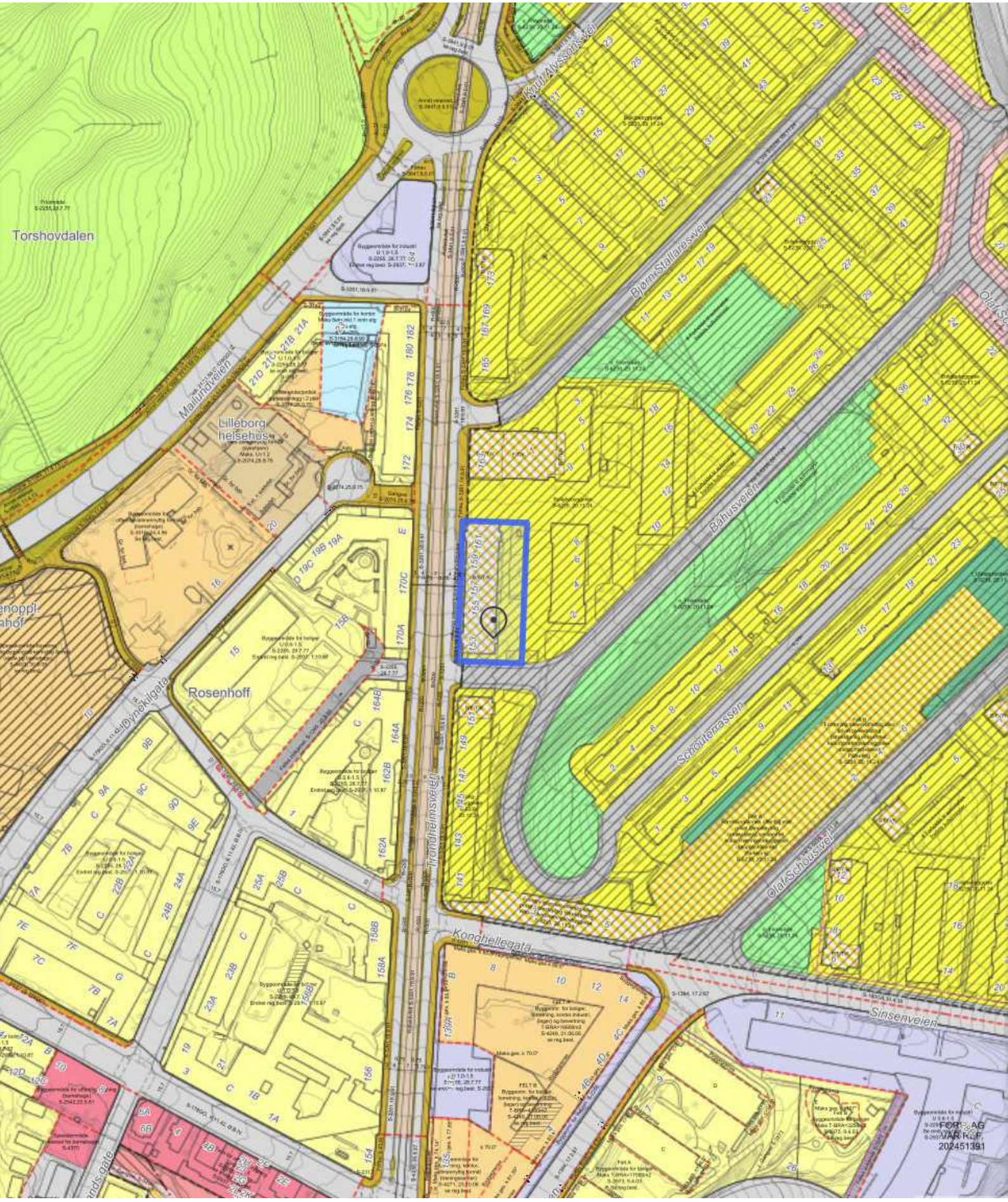
Tiltak 24: Skifte til sparepærer på utebelysning

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 elektriske anlegg

Tiltak 25: 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.


Torshovdalen
Knut Alvsons vei
Bjørnstallaresvei
Olaf Schous vei
Mallundveien
Lilleborg helsehus
Bahusveien
Schoutterrassen
Rosenhoff
Trondheimsveien
Konghellegata
Sinservеien
FORS AG
VAR K.F.
202451391

Trondheimsveien 155

Nabolaget Sinsen - vurdert av 272 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Sinsen skole (1-7 kl.) 603 elever, 30 klasser	7 min 0.6 km
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10... 160 elever, 12 klasser	11 min 0.8 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 276 elever, 21 klasser	14 min 1.1 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	13 min 1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	14 min 1.2 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	20 min 1.6 km
Hersleb videregående skole	21 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Rosenhoff Totalt 7 ulike linjer	1 min 0.1 km
Rosenhoff Linje 17	2 min 0.1 km
Carl Berners plass Linje 5	9 min 0.7 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	17 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.5 km

BARNEHAGER

Dynekilen barnehage (1-5 år) 132 barn	4 min 0.3 km
Sophies Hage barnehage (1-5 år) 85 barn	6 min 0.5 km
Støperiet barnehage (1-5 år) 197 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Rosenhoff	2 min
Rema 1000 Rosenhoff	3 min

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

VARER/TJENESTER

Carl Berner passasjen	5 min
Apotek 1 Carl Berner	5 min
Vinmonopolet Carl Berner	6 min

SPORT

Rosenhoff	4 min
Torshovdalen	7 min
Fresh Fitness Sinsen	3 min
SATS Carl Berner	3 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

—

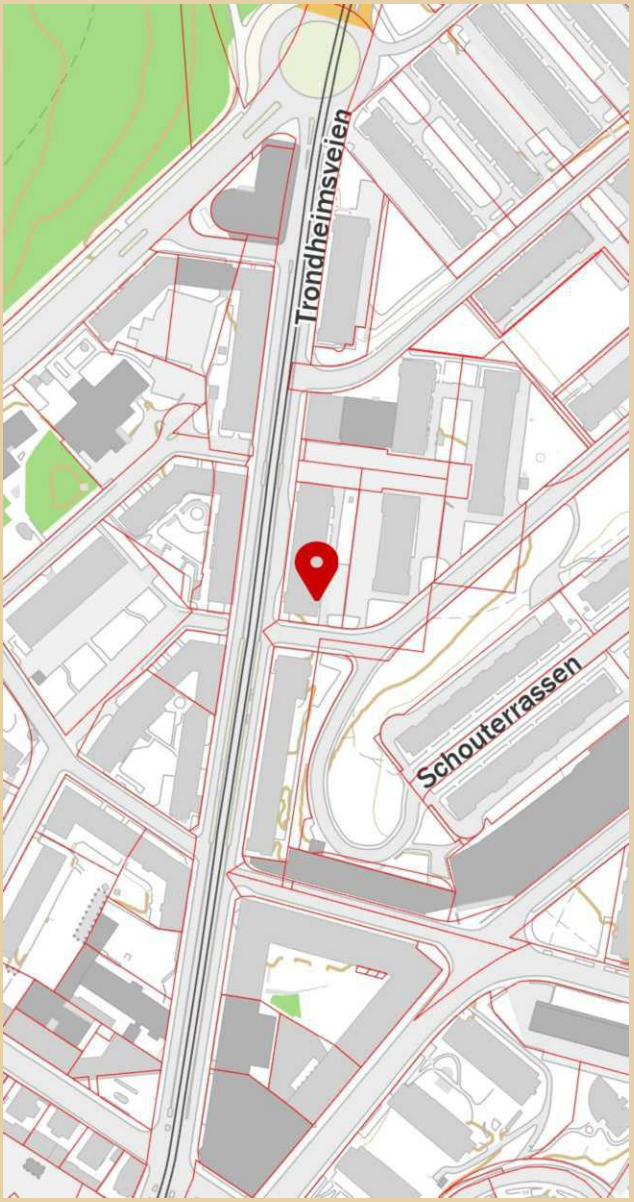
Serveringstilbud
Meget bra 86/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Egen bil
- Buss



FINN

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

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 155, 0570 Oslo
Gnr. 83, Bnr. 157, Snr. 23, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
125260201

Meglerforetak: PrivatMegleren Primera

Saksbehandler: Pål Arild Olsen

Telefon / Mobil: 22 16 20 00 / 481 18 585

E-post: pal.olsen@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.
