PRIVATMEGLEREN
SORIA MORIA NORDPOLEN

# TRONDHEIMSVEIEN 141

# Vedlegg

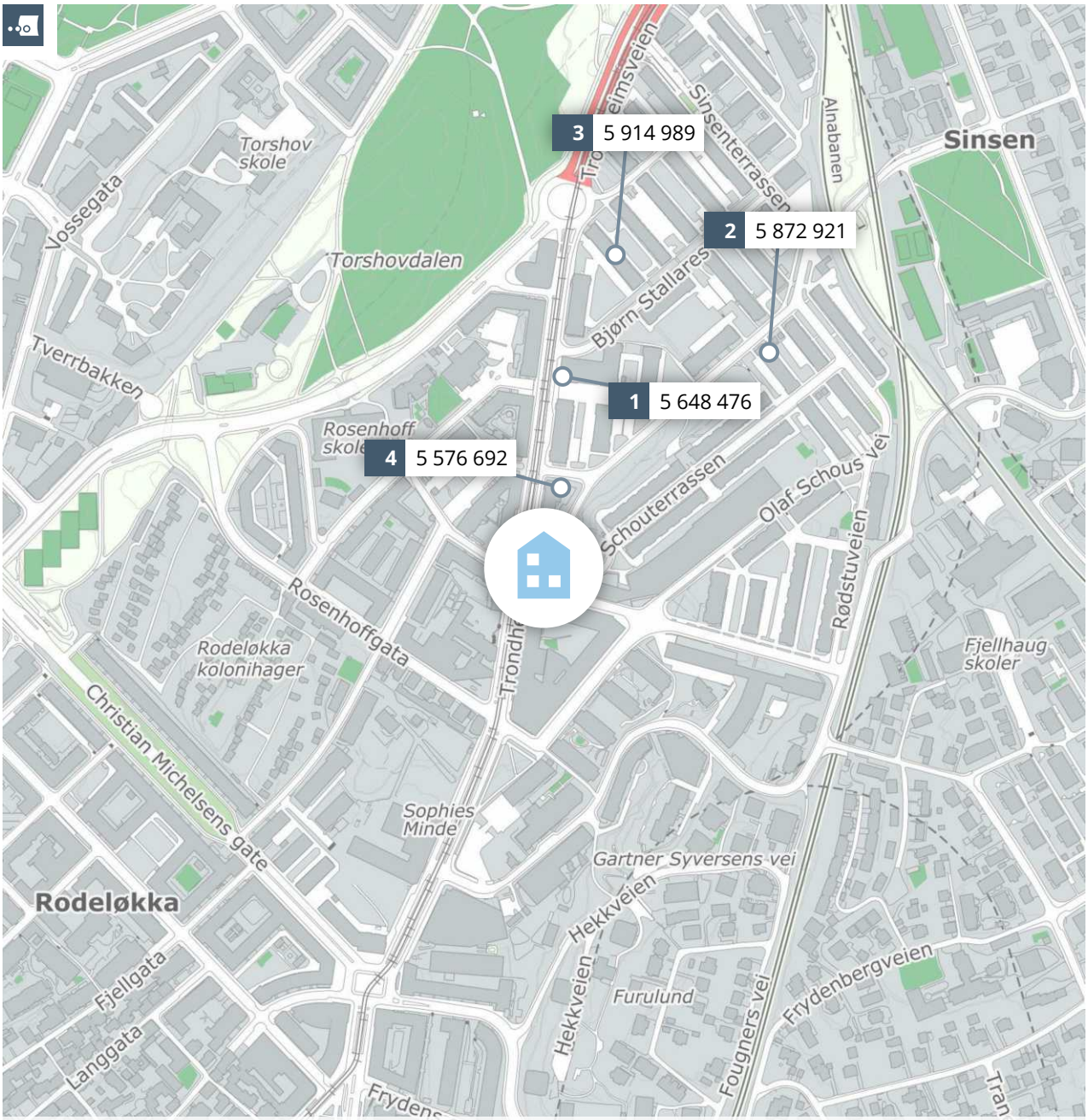
Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning




# Meglers verdivurdering

# TRONDHEIMSVEIEN 141

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 03.01.2026

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: Jon-Kristian Krybelsrud.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Trondheimsveien 141, 0570 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1939

GNR 83 BNR 159 FNR 0 SNR 38 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SINSEN RODE 6

Verdivurdert til

**5 190 000**

| 326 317 | 5 516 317 | 83 581 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 66 m² | 2 m² | - m² | 5 m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1939 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 5 081 |
| Formue | 23 357 |
| Soverom | 2 |
| Etasje | 2 |
| Balkong | |

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Trondheimsveien 163 | | | 01.10.2025 | 5 600 000 | **5 525 000** | 123 476 | 5 648 476 | **80 693** |
| | 70 m² | 1936 | 6. etg 4 sov | | | | | | |
| 2 | Schouterrassen 36 | | | 19.06.2025 | 5 500 000 | **5 500 000** | 372 921 | 5 872 921 | **96 277** |
| | 61 m² | 1937 | 3. etg 2 sov | | | | | | |
| 3 | Knut Alvssons vei 5 | | | 10.01.2025 | 5 700 000 | **5 650 000** | 264 989 | 5 914 989 | **86 985** |
| | 68 m² | 1936 | 4. etg 2 sov | | | | | | |
| 4 | Trondheimsveien 151 | | | 06.01.2025 | 5 400 000 | **5 250 000** | 326 692 | 5 576 692 | **85 795** |
| | 65 m² | 1936 | 5. etg 2 sov | | | | | | |

Moderne og meget lekker 3-roms ende- og selveierleilighet med sydvestvendt balkong på 4,6 m², beliggende meget sentralt på Sinsen/Rosenhoff. Leiligheten ligger som front-/endeleilighet med en smart planløsning, romslige rom og store vindusflater som vender mot tre forskjellige himmelretninger. Fra kjøkkenet kan du tre ut på sydvestvendt balkong hvor du kan nyte flotte solforhold. Videre har leiligheten et stort stilrent kjøkken levert av kvalitetsleverandøren Kvik fra 2018. Her er alle innvendige dører, lister og gulv byttet i 2019.

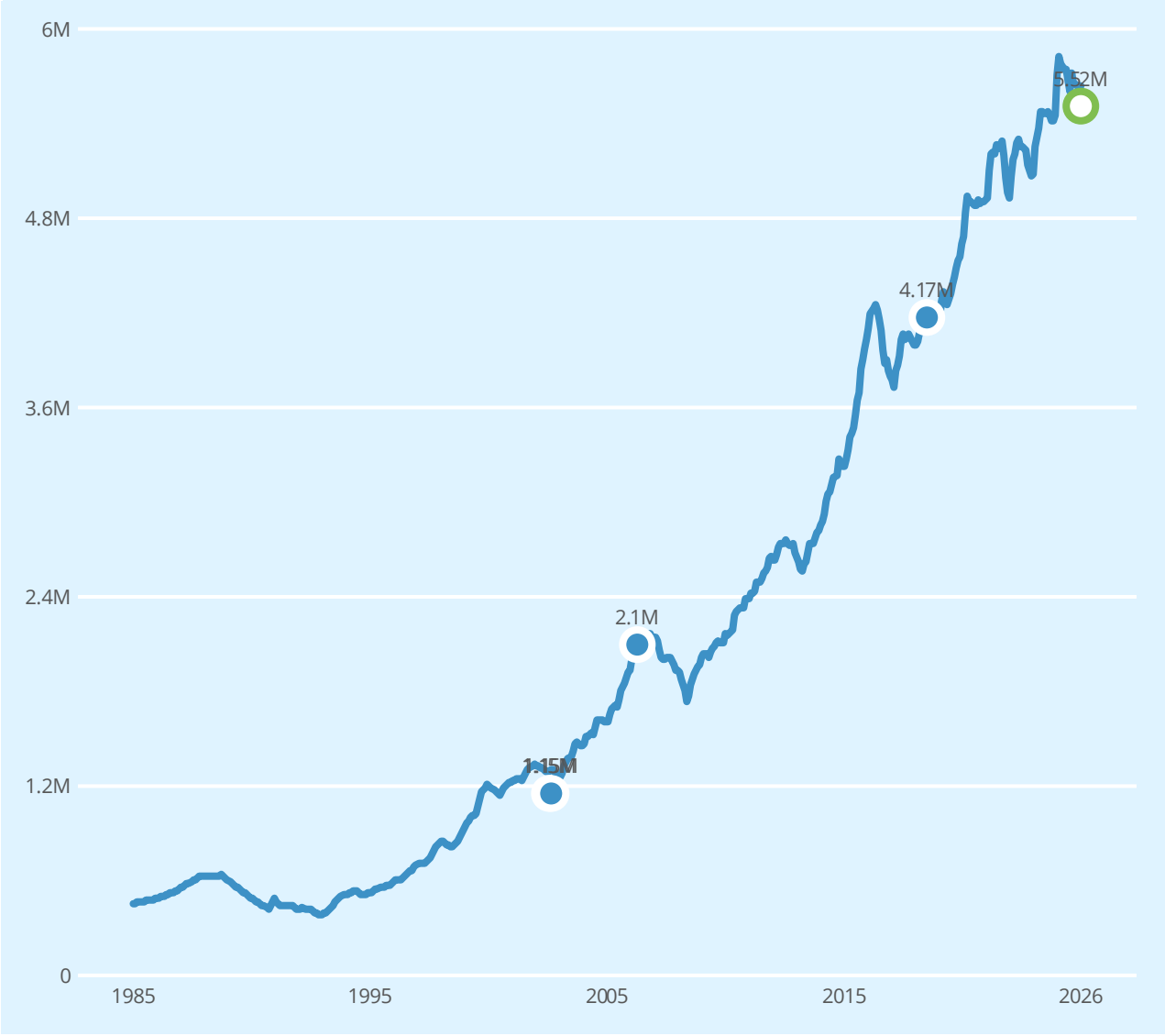
Leiligheten har gjennomgående god standard med pent enstavs parkett av hvitpigmentert eik og glatte malte overflater i moderne farger. Leiligheten har en optimal planløsning som inneholder praktisk entré/gang, luftig stue, delvis åpen kjøkkenløsning mot spisestue, tidløst baderom pusset opp i regi av sameiet, to soverom av god størrelse og solrik balkong. For ekstern oppbevaring disponeres kjellerbod. Leiligheten ligger meget attraktivt og sentralt på Sinsen/Rosenhoff ved Torshovdalen. Leiligheten ligger i område med store grøntarealer, samt et eldorado av service- og kollektivtilbud rett utenfor døren. Nabolaget kan by på flere serveringssteder, samt et godt utvalg av forskjellige butikker og servicetilbud.

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

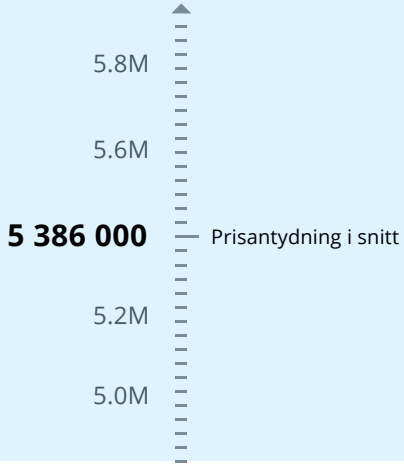
1 Blokk

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 18.05.2019 | 29.05.2019 | 03.09.2019 | 3 850 000 | 3 800 000 | 368 272 | 4 168 272 | |
| 20.10.2006 | 01.11.2006 | 12.12.2006 | 1 900 000 | 2 100 000 | - | 2 100 000 | |
| 10.02.2003 | | | 1 250 000 | 1 150 000 | - | 1 150 000 | |
| 20.12.2002 | 23.01.2003 | 10.02.2003 | 1 250 000 | 1 150 000 | - | 1 150 000 | |
| 26.11.1985 | | 26.11.1985 | - | 450 000 | - | 450 000 | 2 |

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

## Leiligheter til salgs i SINSEN RODE 6 grunnkrets nå

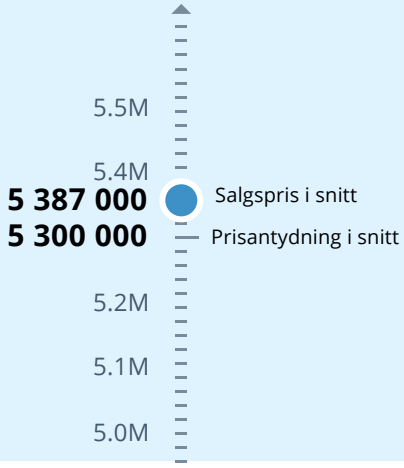
7
leiligheter til salgs




Annonsene har i snitt ligget ute i
117
dager

## Leiligheter solgt i SINSEN RODE 6 grunnkrets siste 3 mnd

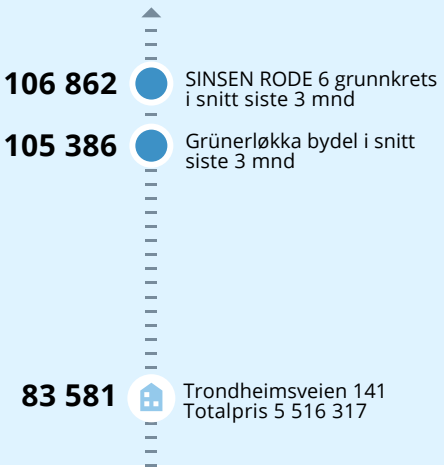
17
leiligheter solgt




Solgt i snitt i løpet av
13
dager

for 1.9% over prisantydning

## Analyse m²-priser



# Tilstandsrapport

Trondheimsveien 141, 0570 OSLO

OSLO kommune

gnr. 83, bnr. 159, snr. 38

**Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 66 m²**



**Befaringsdato:** 21.10.2025 **Rapportdato:** 12.12.2025 **Oppdragsnr.:** 10887-25343 **Referansenummer:** IV1531

**Foretak:** Taksator AS **Takstingeniør:** Thomas Tandberg

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

# Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

TANDBERG TAKST & EIENDOM

**Rapportansvarlig**

Thomas Tandberg
Uavhengig Takstingeniør
tt@taksator.no
906 27 290

NITO

taksator

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

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

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet i 2.etasje med sydvendt balkong, sentralt beliggende på Sinsen, bydel Grünerløkka i Oslo.

Leiligheten naturlig avtrekksventilasjon.

Varmtvann og oppvarming med radiatorer, tilknyttet sentralvarme.

Åpen kjøkkenløsning i forbindelse med stue.
Innredning fra 2018 (i henhold til tidligere prospekt).
Innredning med hvite, glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Flisfelt på vegg over benk.
3 stk. lysarmaturer over benk (henger fra tak).
Integrert platetopp (75 cm bredde, med integrert kullfiltervifte), stekeovn, oppvaskmaskin samt fullhøyde kjøleskap.
Ny platetopp (Bora) ble installert i november 2025.

Flislagt baderom, opplyst å være pusset opp i 2008, i regi av sameiet (i henhold til tidligere prospekt).
Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på når og hvem som pusset opp baderommet.
Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.
Baderommet har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingene tar høyde for dette.

Utgang fra stue til balkong med utsyn til nærområdet.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod.

Det henvises eller til rapporten i sin helhet.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

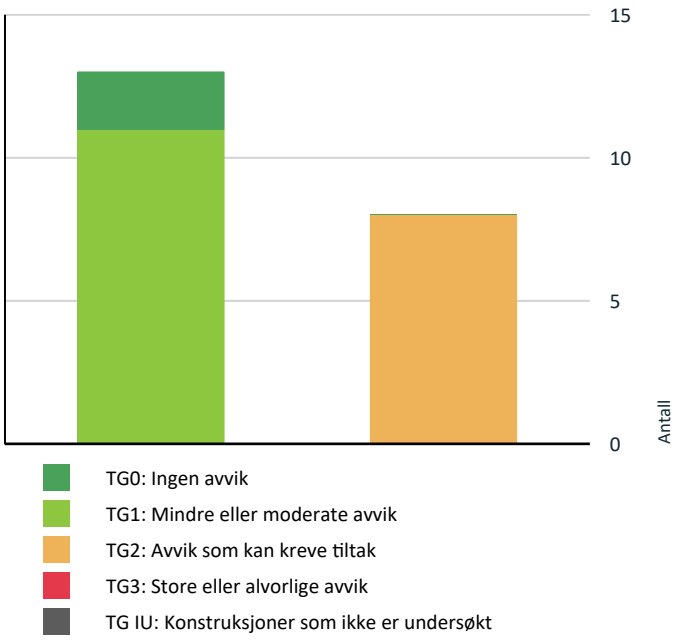
**3-roms leilighet i 2.etasje**

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kjøkken er flyttet ut i stue (åpen løsning).
Opprinnelig kjøkken er gjort om til soverom.
Det er ikke kjent når endringen ble utført.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### 3-roms leilighet i 2.etasje

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** | Gå til side |
| **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** | Gå til side |
| **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## 3-ROMS LEILIGHET I 2.ETASJE



**Byggeår**
1939

**Kommentar**
Iflg. Norges Eiendommer.

**Anvendelse**
Boligblokk over 5 etasjer og kjeller.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2007.

Det er montert plisségardiner i flere vinduer.

---

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

---

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

### TG 1 Entrédør

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).

Døren er ikke merket med produksjonsår.

---

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

---

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

### TG 1 Balkongdør

Balkongdør med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2007.

Det er montert plisségardin på døren.

---

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

---

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue/kjøkken, til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.

Tremmefliser i trevirke, lagt over betongdekke.

Rekkverk i stål, med stående spiler.
Rekkverkshøyde målt til ca. 92 cm.
Dette er under dagens krav.
Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

---

Normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

**Vurdering av avvik:**
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

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

Lave rekkverk kan i værste fall medføre personskade.
Utbedring av avvik bør vurderes, men det er ikke noe formelt krav pr. idag.

## Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger i betong, utvendig forblendet med spekkmurt teglstein, samt pussede og malte flater.
Flate takkonstruksjoner i betong, tekket med papp/membran.
Tak er ikke inspisert ved befaring da dette er en del av felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset.
Dreneringens levetid påvirkes av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.
Grunnmur i betong og støpt såle. Fundamentering kan være på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Fellesarealer:
Trapper og reposer i betong.
Ellers malte flater i felles trappegang.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen er oppført etter byggetidens byggeforskrifter og metoder.
Bygningen tilfredsstiller ikke alle krav i dagens byggeforskrifter når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Dette omfatter alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer ikke bygningens fellesdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

# Tilstandsrapport

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold.
Setninger i konstruksjonen kan medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er beskrevet, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder og tilstand:
Alder er definert som et symptom på slitasje, utidsmessighet eller svikt.
Dette gjelder samtlige konstruksjoner.
En bygningsdel eller konstruksjon kan få TG2 basert på høy alder, selv om den er i brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder vurderes i hovedsak ut fra Sintef sine levetidstabeller.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Gulv:
Flislagt gulv på bad.

Ellers 1-stavs parkett (type Tarkett Heritage - Opal White Eik), lagt i august 2019. Det ble da også lagt nye lister. Arbeidene ble utført av Alfis Bygg AS.

Termostatstyrt gulvvarme på bad.

———

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers malte flater.

———

Himlinger:
Glatte, malte flater (plater og betonghimling).

Det er montert downlights (led) på bad.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,60 m.

———

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.
Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.
I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.
Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

### TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

# Tilstandsrapport

### TG 1 Innvendige dører

Profilerte, folierte innerdører.

Dører og lister ble byttet i august 2019. Arbeidene ble utført av Alfis Bygg AS.

———

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

———

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

### Andre innvendige forhold

Soverom 1:
- Garderobeskap med folierte skyvedører.

Soverom 2:
- Garderobeskap med speil- og folierte fronter.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

### Generell

Flislagt baderom, opplyst å være pusset opp i 2008, i regi av sameiet (i henhold til tidligere prospekt).

Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på når og hvem som pusset opp baderommet.
Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

———

Baderommet har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingene tar høyde for dette.

———

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Flissatte vegger.

Glatte, malte himlingsflater.

Det er montert downlights (led) i himling.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Det er ikke kjent om det er benyttet membran/tettesjikt i konstruksjonene, eller hvordan dette er løst.

Noen skruehull på vegg i dusjsone. Disse var tettet med silikon/fugemasse.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

———

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 48 mm.
Dette er innenfor dagens krav, men det påpekes at sluket er plassert i dusjsone, innenfor gulvskinne for dusjdører.
Sluket er således isolert fra øvrig gulv.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

**Vurdering av avvik:**
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Tilstandsgrad er satt ut fra alder på overflater og underliggende konstruksjoner i tillegg til nevnte avvik.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Oppgradering og utbedring av fallforhold vil være naturlig ved evt. modernisering.

Det anbefales at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

# Tilstandsrapport

Sluk lokalisert i dusjsone.

Plastsluk med klemring.
Det er ingen synlig membran i sluket. Dette utelukker ikke at det benyttet membran, men sier at det ikke er mulig å fastslå hvordan en evt. membranløsning er.

Jordfeilkabel er festet til slukrist.

———

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

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

Det var vanlig samt krav om bruk av tettesjikt/membran da baderommet ble modernisert, men det var ikke mulig å se membran ved inspeksjon av sluk ved befaring.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging.
Det er derfor heller ikke mulig å verifisere bruk av tettesjikt/membran på baderommet.

Et eventuelt tettesjikt (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes.
Tettesjiktet har dermed (eller nærmer seg) moderniseringsbehov.
Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.
For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.
Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.
Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

Tilstandsgrad er også satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring.
Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.
Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.
Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

**Konsekvens/tiltak**
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
• Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.
Det anbefales at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres.



## 2. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Høyskap med folierte fronter.
Servantskap med glatte, høyglans fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.

Opplegg for vaskemaskin.

Gulvmontert klosett.

Dusjhjørne med skyvedør (med gulvskinne), sluk, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Utenpåliggende rørføringer i forkrommet kobber.

———

Innredning har normal bruksslitasje sett ut fra alder og normal bruk.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

## 2. ETASJE > BAD

## TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekksventilasjon i rommet.

Avtrekksventil i himling.

Tilluft via spalte ved terskel.

———

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

**Vurdering av avvik:**
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Dette var vanlig løsning da bygningen ble oppført men er dårligere enn dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Boligen har den naturlige avtrekksventilasjonen som var vanlig ved oppføring.

Da dette er et sameie og det er felles ventilasjonskanaler så skal det ikke monteres elektrisk styrt avtrekksvifte på ventil.
Det henvises ellers til sameiets vedtekter og husordensregler.

## 2. ETASJE > BAD

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til murvegger og naboleilighet.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

———

Tilstandsgrad er satt ut fra resultater ved utførte overflatesøk.

## KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Åpen kjøkkenløsning i forbindelse med stue.
Innredning fra 2018 (i henhold til tidligere prospekt).

Innredning med hvite, glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Flisfelt på vegg over benk.
3 stk. lysarmaturer over benk (henger fra tak).

Integrert platetopp (75 cm bredde, med integrert kullfiltervifte), stekeovn, oppvaskmaskin samt fullhøyde kjøleskap.

Knott på kjøleskapsfront hadde falt av ved befaring. Fronten på kjøleskapet må løsnes for å få montert tilbake knotten.

Ny platetopp (Bora) ble installert i november 2025.

———

Kjøkkenet viser noe forventet bruksslitasje og mindre bruksmerker på enkelte deler av innredningen.
Bruksfunksjonen er ikke påvirket og forholdene vurderes derfor å være av estetisk karakter. Hva som oppfattes som kosmetisk slitasje vil variere ved individuelle preferanser.
Eventuell oppgradering av overflater vil være opp til ny eier ut fra egne ønsker og behov.
Bygningsdelene har ingen vesentlig funksjonsnedsettelse, og er derfor vurdert til TG1.



## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter, integrert i platetopp.

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Rommet har ellers ingen synlige avtrekksventiler.

———

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

**Vurdering av avvik:**
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

"manglende forsert mekanisk avtrekk" betyr at avtrekk over stekesone ikke føres ut av rommet via kanal, yttervegg eller tilsvarende.
Fuktig luft og kondens vil da forbli i rommet om det ikke luftes med vindu.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Ventilasjon av denne typen er en relativt vanlig type løsning.
Spesielt der kjøkken er flyttet fra opprinnelig plassering.

For evt. montering av mekanisk avtrekk må det undersøkes hos styret og i borettslagets/sameiets vedtekter om det lar seg montere.

# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Hovedsakelig vannførende rør i plast (rør i rør opplegg) samt kobber.
Rørstokk er montert åpen over himling på bad.
Adkomst via luke.
Det påpekes at rørstokken ikke er montert i dedikert fordelerskap med kontrollert avrenning til rom med sluk.
Innkassing på bad har lekkasjespalte.

Kjøkken:
Vannførende rør i plast (ikke rør i rør).
Rørføringer ført fra tilstøtende baderom.
Det er ikke kjent hvordan rørgjennomføringer i vegg er utført eller sikret mot fukt.

Interne stoppekraner er lokalisert ved rørstokk over himling på bad.
Det er ikke kjent om disse stenger all vanntilførsel til leiligheten (bad og kjøkken).
Felles hovedstoppekran i kjeller.

———

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Det er ikke opplyst om feil/avvik.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell kontroll, gitte opplysninger samt ut fra de konstruksjoner som var synlig ved befaring.





### TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast ført til felles rørføringer.

———

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert).

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer.
Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

### TG 2 Ventilasjon

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.

# Tilstandsrapport

Det ble ikke observert noen tilluftsventiler eller spalteventiler.

Avtrekk skjer via ventil på bad. Ingen synlig avtrekksventil på kjøkken.

Kjøkkenventilator med kullfilter, integrert i platetopp.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

---

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.
Det ble ikke observert noen tilluftsventiler eller spalteventiler.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Dagens løsning fungerer som tiltenkt, men man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens løsninger med balansert eller mekanisk ventilasjon.

Ved endret bruk eller behov bør det vurderes å etablere tilluft eller oppgradere ventilasjonen, for å redusere risiko for dårlig inneklima og fuktskader.

## TG 1 Vannbåren varme

Radiatorer tilknyttet sentralvarme/fjernvarme med ukjent plassering.
Felles varmtvann.
Ingen synlige tegn til lekkasje.
For øvrig er ikke anlegget teknisk vurdert eller effekt målt.

Radiatorer er opplyst å være byttet i 2019.

---

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang.

Automatsikringer med jordfeilbrytere (ukjent alder).
6 fordelingskurser.
Hovedsikring på 40 Amp.

# Tilstandsrapport

Selvavlesende strømmåler er installert.

Eier opplyser at det, når hun kjøpte leiligheten, ble opplyst at det elektriske anlegget ble oppgradert i 2018.
Eventuell dokumentasjon/samsvarserklæring er ikke forelagt takstmann.

Det er opplyst at det ble utført elektriske arbeider i leiligheten i 2022.
Hengt opp lampe over spisebord. Fjernet kabel og dimmere Blendet tilførselspunkt i gang og kjøkken. Hevet lampe I gang.
Arbeidene ble utført av Røa Elektriske AS.
Samsvarserklæring på utførte arbeider foreligger, datert 11.02.2022.
Eier innehar faktura på utførte arbeider, datert 25.03.2022.

Det ble utført EL-tilsyn i leiligheten 21.03.2022.
Ved kontrollen ble påpekt et par avvik.
Påpekte avvik ble utbedret i etterkant, av Røa Elektriske AS.
Samsvarserklæring på utførte arbeider foreligger, datert 22.06.2022.
Eier innehar faktura på utførte arbeider, datert 15.07.2022.
"Avsluttet tilsynssak" fra Elvia foreligger, datert 24.06.2022.
Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

———

Dørtelefonanlegg med døråpner.

———

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.
Takstmannen utfører en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.
Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **Eier opplyser at det, når hun kjøpte leiligheten, ble opplyst at det elektriske anlegget ble fornyet i 2018.**
   **Eventuell dokumentasjon/samsvarserklæring er ikke forelagt takstmann.**

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ukjent**

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

# Tilstandsrapport

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei Opplyst av leietaker ved befaring.**

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

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Ja Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.**
    **En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.**
    **Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.**

**Generell kommentar**

Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på absolutt alle elektriske arbeider før nåværende eiers botid (fra 1999 da krav om dokumentasjon trådte inn, frem til dagens dato).

Man kan derfor ikke vite om alle arbeider på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget.

På bakgrunn av dette gis det elektriske anlegget TG2.
Dette er i henhold til gjeldende standarder og forskrift for tryggere bolighandel.





## TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Brannslukkingsapparat i leiligheten.

# Tilstandsrapport

Felles brannvarslingssystem med sensor i leilighetene er installert.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

---

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge branntekniskdokumentasjon for byggverket.
Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   **Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

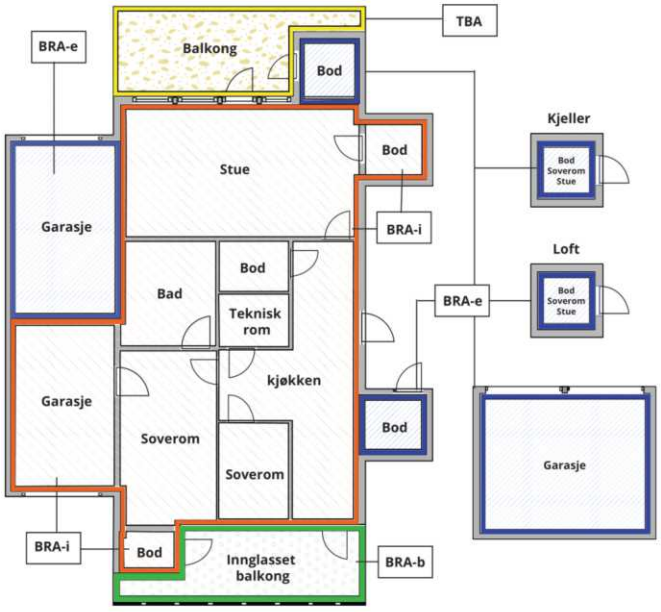
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## 3-roms leilighet i 2.etasje

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 2. Etasje | 66 | | | 66 | 5 |
| Kjeller | | 2 | | 2 | |
| **SUM** | **66** | **2** | | | **5** |
| **SUM BRA** | **68** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 2. Etasje | Entré/gang, bad, 2 soverom, stue/kjøkken | | |
| Kjeller | | Bod | |

**Kommentar**

2. Etasje:
Entré/gang, bad, 2 soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Utgang fra stue/kjøkken til balkong på ca. 4,6 m².

———

Kjeller:
Bod på ca. 2,1 m², merket nr. 38.

———

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Kjøkken er flyttet ut i stue (åpen løsning).
Opprinnelig kjøkken er gjort om til soverom.
Det er ikke kjent når endringen ble utført.

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:
En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Bygninger av denne typen ble oppført på en annen måte enn dagens bygninger.
De oppfyller derfor ikke dagens strenge krav med tanke på branncelleinndeling.
TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggtekniske forskrift.

**Nyere håndverkstjenester**

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

**Krav for rom til varig opphold**

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **3-roms leilighet i 2.etasje** | 66 | 0 |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 21.10.2025 | Thomas Tandberg | Takstingeniør |
| | Leietaker | Kunde |
| | Utleiemegler | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 83 | 159 | | 38 | 2038.8 m² | Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr. | Ikke relevant |

**Adresse**
Trondheimsveien 141

**Hjemmelshaver**
Ida Fløgstad

**Kommentar**
Bolignummer (SSB) : H0201

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

| Boligselskap | Eierandel | Forretningsfører | Organisasjonsnr |
|---|---|---|---|
| Sameiet Trondheimsvn. 141-151 | 140 / 7900 | PHM Forvaltning | 975664376 |

**Felles formue**
Kr. 23 357 31.12.2024

**Felles gjeld:**
Kr. 326 317 31.12.2024

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

3-roms leilighet i 2.etasje med sydvendt balkong, sentralt beliggende på Sinsen, bydel Grünerløkka i Oslo.
Kort vei til godt utvalg av forskjellige butikker, spisesteder, treningssenter samt alle servicetilbud.
Trikk, buss og T-bane ligger i umiddelbar nærhet. T-banestasjon på Sinsen og Carl Berner.
Kort vei til de grønne lungene Torshovdalen, Torshovparken, Sofienbergparken, Botanisk Hage og Ola Narr.
Grünerløkka med godt utvalg av kaféer, butikker, spisesteder m.m.
Flere treningssenter i umiddelbar nærhet samt kort vei til BI og Nydalen.

### Om tomten

Felles tomt på 2 038 m².
Pent opparbeidet og velstelte fellesarealer, beplantet med gressplen, trær og busker

Gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.
Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering".
For mer info om beboerparkeringsordningen, se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/

### Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr.5 081,- pr. måned (kr.60 972,- pr. år).
Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, internett, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.
Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører.
For nærmere detaljer om hva felleskostnadene inkluderer, vennligst se salgsoppgaven.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

### Bebyggelsen

Området består i hovedsak av blokkbebyggelse.
Bygning oppført i 1939 i betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.
Det foreligger ferdigattest å bygningen, datert 01.04.1939.

Sameiet består av 77 seksjoner, hvorav 3 seksjoner er næringsseksjoner.

Ellers føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til årsberetning og sameiets styre.

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| Tryg Forsikring | 6596465 | Fullverdi | | |

**Kommentar**
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | | Finnes ikke | | Nei |
| Leietaker | | | Gjennomgått | | Nei |
| Infoland.no | | | Gjennomgått | | Nei |
| Forretningsfører | | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 12.12.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

**PRESISERINGER**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

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

**BEFARINGEN**

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

# Forutsetninger

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

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

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

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

**AREALBEREGNING FOR BOENHETER**

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

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

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

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

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

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

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

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

**PERSONVERN**

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

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer.
Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner. Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

# Forutsetninger

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
Dette avviker fra NT sine retningslinjer.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Soria Moria |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 169251034 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Ida Fløgstad |

| Gateadresse |
| --- |
| Trondheimsveien 141 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| OSLO | 0570 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

## Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 169251034

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Hengt opp skap over vaskemaskin.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Jordet kontakter på stort soverom og på kjøkken. Fjerne dimmere som ikke var i bruk.

Arbeid utført av: Røa elektriske

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kontroll av el-anlegg 21.03.22, pålegg om jording av kontakter. Jording utført Juni 2022.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

Document reference: 169251034

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 169251034

## Tilleggskommentar

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:

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 169251034

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Ida Fløgstad | 9e342a15bb0a64e9f251e bff8c5bfe2a02591f85 | 10.12.2025 09:29:14 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 169251034

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Soria Moria Eiendomsmegling AS
Inngang Bentsebrugata
0476 OSLO

Att.: Kristine Carlsen

Deres ref.: 169251034
Vår ref.: 069-1-38 Morten Henriksen 09.12.2025

**Seksjon 38 i Sameiet Trondheimsvn. 141-151**

Deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag på ovennevnte bolig er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Sameiet Trondheimsvn. 141-151 |
| Org.nr.: | 975664376 |
| Seksjonsnr. / leilighetsnr.: | 38 |
| Forsikringsselskap: | Tryg Forsikring NUF |
| Polisenr.: | 6596465 |
| Eier: | Fløgstad, Ida |
| | |
| Adresse: | TRONDHEIMSVEIEN 145, 0570 OSLO |

**Ligningsmessig fordeling:**

| | |
|---|---|
| Andel fellesgjeld pr 31.12.2024 | 326 317 |
| Andel formue pr 31.12.2024 | 23 357 |

**Felleskostnader pr måned:**

| | |
|---|---|
| FELLESKOSTNADER | 4 634,00 (4 982,00) |
| INTERNETT | 99,00 |

Totale felleskostnader pr. mnd: 4 733,00 (5 081,00 fra 1.1.26)

Vennligst sjekk evt. restanse ved oppgjør. Eventuelt forfalte, ikke betalte krav på eierseksjonen pr. dags dato: 0,00

**Langsiktig gjeld:**

Se vedlagte nedbetalingsplan.

**Kontaktinformasjon**
Styreleder: Per Almerud
Mobil: 92883536
E-post: PER@BRODERIEKSPERTEN.NO

**Andre opplysninger**

Se Lettstyrt.

**Viktig informasjon til megler:**
PHM Forvaltning AS er kun forretningsfører for dette boligselskapet. For øvrige opplysninger vedrørende boligselskapet viser vi til selgers opplysningsplikt. Eventuelt utover dette må boligselskapets styre kontaktes. Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter eller informasjon selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter/opplysninger det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

**Melding fra megler ved salg:**
Salgsmeldingen må inneholde fødsels- og personnummer, overtagelsesdato, e-postadresse og mobilnummer til kjøper(e). Vi må også få oppgitt selgers nye adresse.

Det er viktig å oppgi e-postadresser til alle nye eiere.
Vi må ha dette for utsending av ligningsoppgaver og for tilgang til boligselskapets portalløsning.

**Eierskiftemelding må sendes til forvaltning@phm.no**

NB! Ny eier får tilsendt fakturaer for felleskostnader fra og med påfølgende måned etter overtagelse, og skal ikke bruke selgers fakturaer/KID-nummer.

**Omkostninger:**
Vårt eierskiftegebyr er p.t. kr. 6570,- inkl. mva., og ettersendes når melding om salg er mottatt. Pr. 01.01.2026 vil det bli foretatt en regulering av eierskiftegebyr og reguleringen vil være gjeldende for alle pågående eierskifter.

Med hilsen
**PHM Forvaltning AS**

Morten Henriksen /S/

Protokoll

# Årsmøte 2025

## Trondheimsveien 141-151

| | |
|---|---|
| Tidsrom | 27. mai 18:00 - 19:00 |
| Invitasjon sendt | 19. mai. 15:45 |
| Møteform | Fysisk |
| Møteleder | Arash Abdolkarimi Nejad |
| Referent | Arash Abdolkarimi Nejad |
| Protokollvitner | Martin Johansen<br>Henning Steen |

Kommentar
Hasleveien 38

Lettstyrt

# 1. Konstituering

## 1.1. Godkjenning av innkalling

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
Ja

**Forslag 2**
Nei

**Vedtak**
ja

## 1.2. Godkjenning av dagsorden

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
Ja

**Forslag 2**
Nei

**Vedtak**
ja

## 1.3. Møteleder

Arash Abdolkarimi Nejad

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
Ja

**Forslag 2**
Nei

**Vedtak**
ja

## 1.4. Referent

Arash Abdolkarimi Nejad

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
Ja

**Forslag 2**
Nei

**Vedtak**
ja

## 1.5. Protokollvitner

Martin Johansen, Henning Steen

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
Ja

**Forslag 2**
Nei

**Vedtak**
ja

## 1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

**Flertallskrav**
Orienteringssak

**Kommentar**
7 eiere tilstede, ingen fullmakter.

# 2. Årsrapport/Årsberetning

**Beskrivelse**

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:
Styret
Leder Arash Abdolkarimi Nejad Schouterrassen 23
Styremedlem Tina Østengen Trondheimsveien 141
Styremedlem Per Almerud Hasleveien 34

Generelle opplysninger om Trondheimsvn.141-151 Sameie
Sameiet består av 77 seksjoner.
Trondheimsvn.141-151 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975664376, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune
Gårds- og bruksnummer: 83 - 159

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.
Trondheimsvn.141-151 Sameie har ingen ansatte.
Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av PHM Forvaltning AS

Lettstyrt
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Lettstyrt.no

Styrets arbeid i 2024
Vi har hatt tett dialog i styret og tatt unna forefallende oppgaver oss i mellom.
Oppfølgingen vaskeri/service og betalingsystemer.
Reparasjon av oppvarmingkjele for radiatorer.
Vi har svart på mailer og tlf fra beboere/meglere ved salg av leiligheter etc.
Vi har sett på refinansieringen av fellesgjelden, og for øyeblikket er Obos-banken det beste alternativet.

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
Ja

**Forslag 2**
Nei

**Forslag 3**
Blank

**Vedtak**
ja

# 3. Regnskap 2024

**Beskrivelse**
Styrets innstilling: Regnskapet for 2024 godkjennes.

Budsjettet for 2025 presenteres og tas til orientering.

**Vedlegg**
Årsoppgjørspakke.pdf

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
Ja

**Forslag 2**
Nei

**Forslag 3**
Blank

**Vedtak**
ja

# 4. Honorar til styret

**Beskrivelse**
Styret foreslår å holde honoraret på 120.000 kroner for ikke å øke kostnadene til sameiet.

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
Ja

**Forslag 2**
Nei

**Forslag 3**
Blank

**Vedtak**
ja

# 5. Innkommende saker

## 5.1. Overvåkning boder

**Beskrivelse**
Ettersom tyveri og innbrudd i bodene er et gjentakende problem, synes jeg vi burde få på plass noe for å forhindre dette. I dag går og kommer de som de vil, og de vet at de ikke blir tatt.

**Flertallskrav**
2/3 dels flertall

**Forslag 1**
Overvåkningskamera i boder/oppganger. Evt andre forslag som faktisk gjør noe for å mimimere innbrudd.

**Vedtak**
Styret skal vurdere behovet for å installere kameraovervåkning. Styret gis fullmakt til å anskaffe og installere kameraovervåkning, dersom de etter en vurdering har kommet til at det er behov for dette.. Alle de fremmøtte stemte for.

## 5.2. Plantering av busker og planter i beddene

**Beskrivelse**
Foreslår for at høye trivselen ved inngangspartiene mellom Trondheimsveien 149-141 at det planteres busker, blomster og planter i beddene rett over bygget.

På den lille gress/jordflekken ved siden av inngangsdøren till oppgang 149 foreslås det att det sås gress og planteres noen planter.

Tenker at dette er et tiltak som ikke er veldig kostbart, men som gjør det litt hyggeligere i bakgården. Plantene som foreslås er også flerårige og trenger ikke noe stell.

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
Plantering av busker og planter.
Jobben med dette kan f.eks. gjøres på den årlige dugnaden på våren.

Forslag på busker:
- Blåbær, rips, solbær, prydjordbær

Forslag på planter:
- Stemorsblomst, Hosta, Ryllik, Storkenebb/Geranium Patricia, Paktmarikåpe/Alchemilla mollis, Kattemynte, Pioner, Hortensia, Lavendel

**Vedtak**
Flertallet stemte for at styret kan se på saken.

## 5.3. Forbedring av sykkelparkeringsmuligheter

**Beskrivelse**
Per i dag er det svært begrenset med plass til sykkelparkering i bakgården. Mange av syklene som står der ser ut til å ikke være i bruk. Selv om det finnes sykkelboder i bygningene, er det upraktisk å måtte bære en sykkel som veier 25 kg opp og ned trappen hver dag.

**Vedlegg**
20250330_172512.jpg
20250415_150753.jpg

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
Mine forslag til forbedringer er følgende:
- Rydde opp i sykkelstativene og be beboere fjerne sykler som ikke er i bruk eller flytte dem til sykkelbodene.
- Vurdere å sette opp flere sykkelstativer på områder der det er plass til det.

**Vedtak**
Styret ber beboere om å merke sykkelene sine både ute og inne. Styret fjerner syklene som ikke er merket innen en gitt dato.. Styret ser etter muligheten å sette opp nye stativer i sykkelrommene.

# 6. Valg

## Styreleder

Arash Nejad (Ikke på valg)

**Vedtak**
Arash fortsetter som styreleder

## Styremedlem (2 til valg)

Velges på Årsmøte (For 2 år)

**Vedtak**
Tina og Per er valgt for 2 nye år.

# Signaturer

| | |
|---|---|
| Arash Abdolkarimi Nejad /sign | 27.05.2025 19:08 |
| Martin Johansen /sign | 27.05.2025 19:09 |
| Henning Steen /sign | 27.05.2025 19:09 |

BankID Signing
Tina Østengen
2025-09-29

BankID Signing
Rolf Braathu
2025-09-29

BankID Signing
Martin Thorsrud Johansen
2025-09-29

**Ekstraordinært årsmøte 2025**

Sted og tid: 29. september 2025 klokken 18:00 på styrerommet i Trondheimsveien 145, 0570 Oslo

**1) Eiere til stede**

- Arash Nejad (styreleder)
    - Har solgt leiligheten sin. Ikke lenger eier.
- Tina Østengen (styremedlem)
- Per Almerud (styremedlem)
- Milla Blegen
- Rolf Braathu
- Rabija Handzic
- Georg Stark
- Martin Thorsrud Johansen

**2) Godkjenning av innkalling**

Innkallingen ble godkjent

**3) Godkjenning av dagsorden**

Dagsorden ble godkjent

**4) Valg av møteleder**

Martin T. Johansen ble valgt som møteleder

**5) Valg av referent**

Martin T. Johansen ble valgt som referent

**6) Valg av protokollvitner til å underskrive protokollen**

Tina Østengen og Rolf Braathu ble valgt som protokollvitner.

**7) Valg av nye styremedlemmer**

Det nåværende styret er

BankID Signing
Tina Østengen
2025-09-29

BankID Signing
Rolf Braathu
2025-09-29

BankID Signing
Martin Thorsrud Johansen
2025-09-29

- Martin (1 år)
- Tina (2 år)
- Arash (1 år)
- Per (2 år)

Arash Nejad trekker seg som styreleder grunnet utflytting og en presset jobbsituasjon.

Tina Østengen trekker seg som styremedlem grunnet utflytting.

Valg av styreleder:

- Per Almerud ble enstemmig valgt som styreleder frem til neste årsmøtet i 2026

Valg av styremedlemmer:

- Milla Blegen ble enstemmig valgt som styremedlem for en periode på to år
- Rolf Braathu ble enstemmig valgt som styremedlem for en periode på to år.
- Per Viktor Almerud Tveit ble enstemmig valgt som varamedlem for en periode på to år.

Nytt styre:

- Styreleder: Per Almerud
    - Frem til årsmøtet 2026
- Styremedlem: Martin T. Johansen
    - Frem til årsmøtet 2026
- Styremedlem: Milla Blegen
    - Frem til årsmøtet 2027
- Styremedlem: Rolf Braathu
    - Frem til årsmøtet 2027
- Varamedlem: Per Viktor Almerud Tveit
    - Frem til årsmøtet 2027

Oslo (styrerom i oppgang 145), 29. september 2025

***

Martin Thorsrud Johansen
møteleder

Tina Østengen
protokollvitne

Rolf Braathu
protokollvitne

BankID Signing
Per Almerud
2025-05-19
BankID Signing
Arash Abdolkarimi Nejad
2025-05-19
BankID Signing
Tina Østengen
2025-05-23
BankID Signing
Martin Johansen
2025-05-23

**Sameiet Trondheimsvn. 141-151**

# Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

# Sameiet Trondheimsvn. 141-151

## Resultatregnskap år 2024

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Inntekter** | | | | | |
| Fellesinntekter | | 2 993 194 | 2 758 892 | 2 670 000 | 0 |
| Andre inntekter | | 0 | 1 080 | 0 | 0 |
| **Sum inntekter** | | **2 993 194** | **2 759 972** | **2 670 000** | **0** |
| | | | | | |
| **Kostnader** | | | | | |
| Lønn | 1 | 136 920 | 136 920 | 138 000 | 0 |
| Kommunale avgifter | | 734 254 | 607 912 | 580 000 | 0 |
| Strøm og varme | 2 | 910 554 | 754 226 | 600 000 | 0 |
| TV og bredbånd | | 90 237 | 226 858 | 93 000 | 0 |
| Andre driftskostnader | 3 | 58 564 | 31 205 | 40 000 | 0 |
| Vaktmester og renhold | 4 | 138 915 | 140 713 | 60 000 | 0 |
| Reparasjon og vedlikehold | 5 | 69 904 | 77 287 | 500 000 | 0 |
| Honorarer | 6 | 88 695 | 106 409 | 92 500 | 0 |
| Forsikring | | 144 660 | 124 988 | 130 000 | 0 |
| Andre kostnader | | 10 676 | 7 706 | 0 | 0 |
| **Sum kostnader** | | **2 383 379** | **2 214 224** | **2 233 500** | **0** |
| | | | | | |
| **Driftsresultat** | | **609 815** | **545 748** | **436 500** | **0** |
| | | | | | |
| **Finansinntekter/kostnader** | | | | | |
| Finansinntekter | | 4 208 | 30 495 | 22 000 | 0 |
| Finanskostnader | | 1 283 626 | 1 114 836 | 800 000 | 0 |
| **Sum finans** | 7 | **-1 279 418** | **-1 084 341** | **-778 000** | **0** |
| | | | | | |
| **Resultat** | | **-669 603** | **-538 593** | **-341 500** | **0** |

# Sameiet Trondheimsvn. 141-151

## Balanse 2024

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **Eiendeler** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| **Omløpsmidler** | | | |
| Kundefordringer | | 58 439 | 97 669 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 0 | 90 237 |
| **Sum fordringer** | **8** | **58 439** | **187 905** |
| **Sum Bankinnskudd, kontanter ol** | | **981 811** | **2 084 758** |
| **Sum omløpsmidler** | | **1 040 250** | **2 272 663** |
| **Sum eiendeler** | | **1 040 250** | **2 272 663** |

# Balanse 2024

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **Egenkapital og gjeld** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| Opptjent egenkapital | | -16 422 593 | -16 422 593 |
| Årets resultat | | -669 603 | 0 |
| **Sum egenkapital** | **9** | **-17 092 196** | **-16 422 593** |
| **Gjeld** | | | |
| Gjeld kredittinstitusjoner | | 17 885 049 | 18 323 836 |
| **Sum langsiktig gjeld** | **10** | **17 885 049** | **18 323 836** |
| Leverandørgjeld | | 32 938 | 37 191 |
| Forskudd fra kunder | | 92 492 | 71 171 |
| Påløpte renter | | 0 | 110 031 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 121 967 | 153 026 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | **11** | **247 396** | **371 420** |
| **Sum egenkapital og gjeld** | | **1 040 250** | **2 272 663** |

OSLO,
Sameiet Trondheimsvn. 141-151

Arash Abdolkarimi Nejad
Styrets leder

Tina Østengen
Styremedlem

Per Carl Almerud
Styremedlem

Martin Thorsrud Johansen
Styremedlem

# Noter til årsregnskapet

## Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.
Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten for langsiktig gjeld.
Eventuell innbetaling om boligselskapet har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

### Note 1 Lønnskostnader

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Godtgjørelse til styre | 120 000 | 120 000 | 120 000 | 0 |
| Arbeidsgiveravgift | 16 920 | 16 920 | 18 000 | 0 |
| **Sum lønnskostnader** | **136 920** | **136 920** | **138 000** | **0** |

### Note 2 Strøm og varme

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Strøm | 30 006 | 47 252 | 30 000 | 0 |
| Fjernvarme | 880 548 | 706 975 | 570 000 | 0 |
| **Sum strøm og varme** | **910 554** | **754 226** | **600 000** | **0** |

**Note 3 Andre driftskostnader**

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Strøm Oljefyr el. bereder | 0 | 1 921 | 0 | 0 |
| Vaskeri | 0 | 1 300 | 0 | 0 |
| Skadedyr sanering | 12 436 | 14 661 | 0 | 0 |
| Brannsentral | 0 | 12 324 | 0 | 0 |
| Container | 24 773 | 0 | 0 | 0 |
| Vintertjenester | 6 368 | 1 000 | 0 | 0 |
| Vaktmester | 2 000 | 0 | 40 000 | 0 |
| Driftsmateriale | 12 988 | 0 | 0 | 0 |
| **Sum andre kostnader** | **58 564** | **31 205** | **40 000** | **0** |

**Note 4 Vaktmester og renhold**

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Renhold | 113 590 | 94 092 | 60 000 | 0 |
| Vaktmester | 25 325 | 46 621 | 0 | 0 |
| **Sum vaktmester og renhold** | **138 915** | **140 713** | **60 000** | **0** |

**Note 5 Vedlikehold**

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Vedlikehold | 0 | 0 | 500 000 | 0 |
| Vedlikehold bygning | 4 625 | 0 | 0 | 0 |
| Vedlikehold VVS | 0 | 33 344 | 0 | 0 |
| Vedlikehold elektro | 7 943 | 3 600 | 0 | 0 |
| Vedlikehold | 0 | 3 847 | 0 | 0 |
| Vedlikehold ventilasjon | 5 041 | 4 946 | 0 | 0 |
| Vedlikehold uteområde | 0 | 12 928 | 0 | 0 |
| Reparasjon og vedlikehold | 52 295 | 14 150 | 0 | 0 |
| Vaskerianlegg | 0 | 4 473 | 0 | 0 |
| **Sum vedlikehold** | **69 904** | **77 287** | **500 000** | **0** |

**Note 6 Honorarer**

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Revisjonshonorar | 17 443 | 2 297 | 10 000 | 0 |
| Forretningsførsel | 68 752 | 103 024 | 72 500 | 0 |
| Andre forvaltningstjn. | 2 500 | 1 088 | 10 000 | 0 |
| **Sum honorar** | **88 695** | **106 409** | **92 500** | **0** |

**Note 7 Finans**

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Annen renteinntekt | 139 | 29 283 | 22 000 | 0 |
| Renter og purregebyr kunder | 4 069 | 1 212 | 0 | 0 |
| **Sum finansinntekter** | **4 208** | **30 495** | **22 000** | **0** |
| Annen rentekostnad | 1 257 110 | 1 114 512 | 800 000 | 0 |
| Renter Lev. gjeld | 0 | 44 | 0 | 0 |
| Morarente og purregebyr | 26 516 | 280 | 0 | 0 |
| **Sum finanskostnader** | **1 283 626** | **1 114 836** | **800 000** | **0** |
| **Sum finans** | **-1 279 418** | **-1 084 341** | **-778 000** | **0** |

**Note 8 Fordringer**
Fordringene er vurdert til pålydende. Fordringene består av:

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| Kundefordringer | -34 053 | 26 498 |
| Forskudd kunder | 92 492 | 71 171 |
| **Sum kundefordringer** | **58 439** | **97 669** |
| Forskuddsbetalt kabelTV og | 0 | 90 237 |
| **Sum andre fordringer** | **0** | **90 237** |
| **Sum fordringer** | **58 439** | **187 905** |

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

## Note 9 Opptjent egenkapital

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| Egenkapital 01.01 | -16 422 593 | -15 883 999 |
| Årets resultat | -669 603 | -538 593 |
| **Egenkapital 31.12** | **-17 092 196** | **-16 422 593** |

## Note 10 Langsiktig gjeld

| | | |
|---|---|---|
| **OBOS lån** | | |
| Renter 31.12.24: 6,99%, løpetid 21 år | | |
| Opprinnelig 2019 | 20 531 479 | |
| Nedbetalt tidligere | 2 207 643 | |
| Nedbetalt i år | 438 787 | |
| Lånesaldo 31.12 | | 17 885 049 |
| Beregnet innfrielsesdato: 13.11.2040 | | |
| | | |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **17 885 049** |
| | | |
| **Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt** | **0** | |
| | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 0 | |

## Note 11 Kortsiktig gjeld

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| Leverandørgjeld | 32 938 | 37 191 |
| Forskudd fra kunder | 92 492 | 71 171 |
| Påløpt rente | 0 | 110 031 |
| Annen kortsiktig gjeld | 121 967 | 153 026 |
| **Sum annen kortsiktig gjeld** | **247 396** | **371 420** |

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøte i Sameiet Trondheimsvn. 141-151

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Trondheimsvn. 141-151.

| Årsregnskapet består av: | Etter vår mening: |
|---|---|
| • Balanse per 31. desember2024<br>• Resultatregnskap 2024<br>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. | • Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og<br>• Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. |

## Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

## Grunnlag for konklusjonen

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

## Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: ASWA7-UV0SY-M6DHU-5KQ3Q-1CI9E-UKLWU

forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ASWA7-UV0SY-M6DHU-5KQ3Q-1CI9E-UKLWU

PENNEO

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

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

**Aarvold, Sven Mozart**
**Partner**
*Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327*
*IP: 188.95.xxx.xxx*
*2025-05-29 14:52:17 UTC*

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: ASWA7-UV0SY-M6DHU-5KQ3Q-1CI9E-UKLWU*

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

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

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

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

OBOS Banken

Retur: OBOS-banken,
Pb. 6666, St. Olavs plass, 0129 OSLO

Dato 01.10.2025

Sidenr. 1 00975664376

9824

Org.nr. NO 911986884 Foretaksregisteret

Telefon: 22865800

Sameiet Trondheimsvn. 141-151
Epost:
stabekk@sefbo.no

Renteendring

Vedrørende lån 9820.78.34920

På grunn av endringer i pengemarkedsrenten setter vi ned renten på lån og innskudd. Endringen trer i kraft med virkning fra 30.10.2025.

Ny rentesatser blir:

Nominell rente: 6,450 % p.a.
Effektiv rente: 6,650 % p.a.

Oppdatert nedbetalingsplan for nytt terminbeløp ligger vedlagt.

Med vennlig hilsen
OBOS-banken

OBOS Banken

Retur: OBOS-banken,
Pb. 6666, St. Olavs plass, 0129 OSLO

Dato 01.10.2025

Sidenr. 1 00975664376

9824

Org.nr. NO 911986884 Foretaksregisteret

Telefon: 22865800

Sameiet Trondheimsvn. 141-151
Epost:
stabekk@sefbo.no

**NEDBETALINGSPLAN**

Lån nr. 9820.78.34920

**LÅNEVILKÅR**

| | |
|---|---|
| Lånebeløp | kr 17.562.747,00 |
| Låneform | Annuitet |
| Nominell rente f.t. | 6,650 % |
| Ny rente fra 30.10.2025 | 6,450 % |
| Ny eff. rente 30.10.2025 | 6,650 % |
| Renteberegning | Etterskudd |
| Kapitalisering | Ved innbetaling |
| Løpetid | 19 år og 1 mnd |
| Innfrielsesdato | 30.10.2044 |
| Første forfall | 30.10.2025 |
| Terminlengde | 1 mnd |
| Terminbeløp | kr 135.551 frem til 30.10.2025 |
| Terminomkostninger | kr 50 |
| Utbetalingsdato | 13.11.2019 |

Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert på neste side.

**Fortsetter på neste side**

## LÅNEFORLØP

Nedbetalingsplanen forutsetter at alle terminer blir betalt ved forfall.
Ved utregning er det ikke tatt hensyn til forsinkelsesrenter,
purreomkostninger o.a., samt eventuelle restanser.

| Dato | Innbetaling | Renter | Omkostn. | Fors. | Avdrag | Saldo |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 30.10.2025 | NY ORDINÆR RENTESATS | | | : 6,450 % | | |
| 30.10.2025 | ENDRING AV TERMINBELØPET TIL KR | | | 133.519 | (RENTER OG AVDRAG) | |
| 30.10.2025 | 135.601 | 95.994 | 50 | | 39.557 | 17.523.190 |
| 30.11.2025 | 133.569 | 95.994 | 50 | | 37.525 | 17.485.665 |
| 30.12.2025 | 133.569 | 92.698 | 50 | | 40.821 | 17.444.844 |
| SUM 2025 | 402.739 | 284.686 | 150 | | 117.903 | 17.444.844 |
| 30.01.2026 | 133.569 | 95.564 | 50 | | 37.955 | 17.406.889 |
| 28.02.2026 | 133.569 | 89.204 | 50 | | 44.315 | 17.362.574 |
| 30.03.2026 | 133.569 | 92.046 | 50 | | 41.473 | 17.321.101 |
| 30.04.2026 | 133.569 | 94.886 | 50 | | 38.633 | 17.282.468 |
| 30.05.2026 | 133.569 | 91.621 | 50 | | 41.898 | 17.240.570 |
| 30.06.2026 | 133.569 | 94.445 | 50 | | 39.074 | 17.201.496 |
| 30.07.2026 | 133.569 | 91.192 | 50 | | 42.327 | 17.159.169 |
| 30.08.2026 | 133.569 | 93.999 | 50 | | 39.520 | 17.119.649 |
| 30.09.2026 | 133.569 | 93.783 | 50 | | 39.736 | 17.079.913 |
| 30.10.2026 | 133.569 | 90.547 | 50 | | 42.972 | 17.036.941 |
| 30.11.2026 | 133.569 | 93.329 | 50 | | 40.190 | 16.996.751 |
| 30.12.2026 | 133.569 | 90.107 | 50 | | 43.412 | 16.953.339 |
| SUM 2026 | 1.602.828 | 1.110.723 | 600 | | 491.505 | 16.953.339 |
| SUM 2027 | 1.602.828 | 1.078.066 | 600 | | 524.162 | 16.429.177 |
| SUM 2028 | 1.602.828 | 1.043.368 | 600 | | 558.860 | 15.870.317 |
| SUM 2029 | 1.602.828 | 1.006.093 | 600 | | 596.135 | 15.274.182 |
| SUM 2030 | 1.602.828 | 966.501 | 600 | | 635.727 | 14.638.455 |
| SUM 2031 | 1.602.828 | 924.263 | 600 | | 677.965 | 13.960.490 |
| SUM 2032 | 1.602.828 | 879.343 | 600 | | 722.885 | 13.237.605 |
| SUM 2033 | 1.602.828 | 831.175 | 600 | | 771.053 | 12.466.552 |
| SUM 2034 | 1.602.828 | 779.959 | 600 | | 822.269 | 11.644.283 |
| SUM 2035 | 1.602.828 | 725.326 | 600 | | 876.902 | 10.767.381 |
| SUM 2036 | 1.602.828 | 667.184 | 600 | | 935.044 | 9.832.337 |
| SUM 2037 | 1.602.828 | 604.929 | 600 | | 997.299 | 8.835.038 |
| SUM 2038 | 1.602.828 | 538.676 | 600 | | 1.063.552 | 7.771.486 |
| SUM 2039 | 1.602.828 | 468.013 | 600 | | 1.134.215 | 6.637.271 |
| SUM 2040 | 1.602.828 | 392.770 | 600 | | 1.209.458 | 5.427.813 |
| SUM 2041 | 1.602.828 | 312.291 | 600 | | 1.289.937 | 4.137.876 |
| SUM 2042 | 1.602.828 | 226.591 | 600 | | 1.375.637 | 2.762.239 |
| SUM 2043 | 1.602.828 | 135.192 | 600 | | 1.467.036 | 1.295.203 |
| SUM 2044 | 1.334.255 | 38.552 | 500 | | 1.295.203 | 0 |
| TOTAL | 30.587.898 | 13.013.701 | 11.450 | | 17.562.747 | 0 |

# VEDTEKTER
# FOR
# SAMEIET TRONDHEIMSVN. 141-151

**Gnr: 83, Bnr: 159**
Vedtatt endret 17.04.2007
Vedtatt endret 22.04.2008

## § 1
Sameiet består av 77 seksjoner, hvorav 3 seksjoner er næringsseksjoner.

## § 2
Sameiet ledes av at styre som har fullmakt til å opptre på samtlige seksjonseieres vegne i henhold til vedtak på sameiermøtet. Den daglige virksomhet utøves av styrets leder. Styret består av inntil 4 medlemmer og en vararepresentant. Styremedlemmer og varamedlemmer kan kun utnevnes blant seksjonseiere eller deres husstandsmedlemmer. Styremedlemmer som avhender sin seksjon trer automatisk ut av styret.
Styret fordeler selv interne verv ved behov.

## § 3
Sameiets regnskap skal føres av OBOS Eiendomsforvaltning. Regnskapsoversikt legges frem på hvert styremøte eller på forespørsel fra styrets medlemmer.

## § 4
Sameiemøte avholdes 1 gang hvert år før utgangen av april måned. Sammen med innkallingen, som skal skje skriftlig med min. 14 dagers, maks. 20 dagers varsel, vedlegges kopi av årsregnskapet for siste år, samt forslag til budsjett og saksliste for øvrig.

Sameiermøtet behandler:
1. Valg av møteleder.
2. Gjennomgåelse av regnskap og budsjett.
3. Valg av styremedlemmer og varamenn.
   Styreleder velges særskilt.
4. Saker som er nevnt i innkallelsen.

Styret kan innkalle til ekstraordinært sameiermøte med samme varsel. Likeledes skal ekstraordinært sameiermøte avholdes dersom minst 1/10 av seksjonseiere skriftlig krever dette, og samtidig oppgir de saker som ønskes behandlet. Beslutninger på sameiermøter treffes ved alminnelig flertall, ved stemmelikhet er styreleder stemme utslagsgivende. Det kan kun avgis en stemme per eierseksjon. Sameiermøtet vedtar husordensregler for sameiet. Sameiermøtet kan likeledes vedta endringer i vedtektene, beslutninger treffes ved alminnelig 2/3 flertall.

## § 5
Den enkelte seksjoneier har full rettslig råderett over sin seksjon, men den kan ikke benyttes til formål som skaper ulemper eller sjenanse. Seksjonseier kan fritt leie ut sin leilighet/forretningslokale. Slik utleie må dog på forhånd godkjennes av styret. Styret **skal** informeres før overdragelse og/eller innflytting finner sted.

**§ 6**

Enhver seksjonseier plikter å vedlikeholde sin egen seksjon. Unnlater seksjonseier å foreta vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan sameierne ved styret, sørge for vedlikehold for vedkommendes regning.

**§ 7**

Beboerne plikter å følge de husordensregler som er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på seksjonseiers forpliktelser overfor sameiet.

**§ 8**

Sameiets utgifter skal fordeles på sameierne etter utregning i forhold til sameierbrøken. Styret fastsetter à konto beløp som innbetales hver måned forskuddsvis av den enkelte seksjonseier. Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av fellesutgifter etter påkrav, anses som vesentlig mislighold.

**§ 9**

Styret forplikter sameiet utad ved underskrift av leder og ett av styremedlemmene i fellesskap. Spesialfullmakter kan gis til forretningsfører eller den som utøver denne funksjon.

**§ 10**

For å sikre et enhetlig preg på eierseksjonenes fasader, så som seksjonenes ytterdører og vinduer, vil enhver utskifting av disse til annen type enn eksisterende kreve skriftlig godkjenning av sameiets styre.

**§ 11**

Sameiermøtet kan vedta et honorar til styremedlemmene. Honoraret fastsettes ved hvert sameiermøte.

**§ 12**

Styrets medlemmer og varamedlemmer velges for to år av gangen. Styreleder velges særskilt for to år av gangen. For å sikre kontinuitet bør det tilstrebes at to av styremedlemmer velges årlig for en toårs periode.

**§ 13**

Ingen kan erverve mer enn 2 – to boligseksjoner i henhold til § 22 i lov om eierseksjoner med unntak av stat, kommune, fylkeskommune eller arbeidsgiver som skal leie ut seksjoner til sine ansatte

Lov om eierseksjoner av 04.oktober 2005 (i kraft 01.januar 2006)
LOV 1997-05-23 nr 31: Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven).

Vedtektstilføyelse § 13 vedtatt på ordinært årsmøte 28.04.2009.

# HUSORDENSREGLER
# FOR
# SAMEIET TRONDHEIMSVN. 141-151

Vedtatt på ordinært sameiermøte 13.04.2016
Oppdatert på årsmøte 19.03.19

**1.**

Beboerne er pliktige til å følge husordensreglene, og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.

**2.**

Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidige husordensregler som så endelig vedtas på følgende sameiermøte.

**3.**

Vaktmesteren har fullmakt til å påse at husordensreglene følges med hensyn til renhold av utearealer samt håndtering av søppel samt sikre frie rømningsveier.

**4.**

Henvendelser til styret om brudd på husordensreglene skjer skriftlig etter at det først er forsøkt å løse problemene selv.

**5.**

Parkering må kun skje i gaten, eller på faste parkeringsplasser. Det skal alltid være mulighet for ut- og innkjøring til oppgangene.
Parkeringsbestemmelsene håndheves av det til enhver tid ansvarlige parkeringsfirma, og beboere oppfordres til å melde ifra til parkeringsfirmaet ved brudd på reglementet.

**6.**

Avfall skal sorteres og pakkes inn etter gitte sorteringsregler før det legges i søppelcontainere. Plassering av avfall utenfor disse skal ikke forekomme.
Søppel utenfor containere tiltrekker seg skadedyr.
Minimum en gang i året vil styret sørge for spesialcontainere ved dugnad, som også vil være til beboernes disposisjon for eget avfall.

**7.**

I den kalde årstid må alle rom holdes oppvarmet slik at det ikke oppstår frost i vannledninger.

**8.**

Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene.
Lufting av dyr må ikke skje i oppganger og i nærheten av inngangspartier.
Ekskrementer som dyret måtte etterlate seg på sameiets område må straks fjernes.

**9.**

Det skal være ro i leiligheten og ellers i bygningen fra **kl 23:00 til kl 07:00**.
Vis hensyn og ikke sett radio/TV/musikkanlegg på så høyt at det sjenerer naboene.
Ved planlagt støyende aktivitet som kan være til sjenanse for naboer (fester, oppussing o.l.) må nabovarsel henges opp i oppgangen i god tid. Eventuelt i kombinasjon med at man varsler den enkelte i oppgangen muntlig.

**10.**

Fellesvaskeriet skal brukes etter gitte retningslinjer.
Vaskeri kan bare benyttes mellom følgende tider:

**Man- fredag: 08:00-21:00**
**Lørdag: 08:00-20:00**
**Søndag: Stengt**
**(det korrigeres ikke for sommer-/vintertid)**

**11.**

Trapperom er hovedrømningsvei og skal holdes fri. Trappeoppganger skal ikke benyttes til oppbevaring av private gjenstander. Det skal ikke oppbevares noen form for brennbart materiale eller andre hindringer (f.eks. sykler, skotøy, papir og søppel). Styret tar ikke ansvar for eiendeler som plasseres i fellesarealer. Eiendeler som plasseres til hinder for nødutganger blir fjernet av vaktmester/HMS ansvarlig.

**12.**

Styrets godkjenning må innhentes før det foretas forandringer som har innvirkning på byggets utseende, så som maling, skilt, vinduer eller andre utvendige faste endringer. Det er ikke tillatt å sette opp antenne eller parabol på eiendommens fasader eller fellesarealer. Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjon må ikke foretas. Likeledes må det ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.

**13.**

Det er alle beboeres plikt å påse at utgangsdørene holdes låst til enhver tid, dette gjelder også dører til kjellerboder, samt vaskeri. Dørpumper skal aldri frakobles.
Ikke gi uvedkommende adgang til fellesarealene. Hver eier plikter å holde sin bod markert med seksjonsnummer fra leiligheten. Dette med bakgrunn i at fagpersoner (elektrikere, rørleggere osv) kan få tilgang ved behov. Eiere som er usikre på hvilken bod de eier må først kontakte styret.

**All ferdsel på taket er strengt forbudt.**

**14.**

Eier/beboer plikter å overholde brannvernloven med tilhørende forskrifter og sameiets branninstruks. Det er påbudt at alle boenheter skal ha minst en godkjent brannvarsler / alternativt et brannalarmanlegg og godkjent slokkeutstyr som kan benyttes i alle rom i boligen. Det skal foretas jevnlig kontroll av røykvarslere og manuelt slokkeutstyr ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier/beboer skal være kjent med hvordan brannvarsler/brannslokkeutstyr brukes. Slokkeutstyr skal være lett tilgjengelig. Det er ikke tillatt å demontere eller å koble ned røykvarslere. Beboer må selg betale de kostander det koster å få dette reparert.

**15.**

Beboer plikter å vise varsomhet ved bruk/oppbevaring av brannfarlige stoffer. Det er særskilte bestemmelser for hva man kan oppbevare av farlige stoffer i sin bolig. Brannfarlig stoff er ikke tillatt i rom eller steder som benyttes som rømningsvei under brann, slik som korridorer, trapper eller portrom.
Det er heller ikke tillatt å oppbevare brannfarlig gass eller brannfarlige gjenstander i sin kjellerbod.

**16.**

Det er den enkelte beboer som ha ansvar for å holde sanitæranlegget i orden i sin egen leilighet. Styret må straks varsles om feil og mangler som kan få betydning for øvrige beboere. Vannklosetter og avløp må ikke benyttes til avfall som kan skade avløpsrør/føre til forstoppelse. Gjenstander som f.eks. Q-tips, våtservietter, bomullsdotter, maling, mørtel, kjemikalier, farlig etsende væsker, legemidler mat- og fettrester skal ikke i do av avløp.

**17.**

Stengte ventiler og avtrekk kan føre til fukt/soppskader, dårlig innemiljø og luftveisproblemer. Det er derfor viktig å få den fuktige luften ut. Sørg for god luftsirkulasjon i din leilighet. Hold lukene til avtrekkskanalene og veggventiler åpne. Det er ikke tillatt å montere avtrekksvifte og kolbe dette til luftekanaler.

**18.**

Det er ikke tillatt å røyke i felles innearealer som inngangsparti, trappeoppganger, kjeller og alle rom som folk er innom.
Røyking på felles utearealer må ikke være til sjanse for andre beboere. Ved røyking på uteareal tilhørende sameiet, må sigarettstumper fjernes. Det er ikke tillatt å røyke utenfor sameiets oppganger.

**19.**

Grilling på balkong er ikke tillatt dersom dette er til vesentlig sjenanse for øvrige beboere. Det er kun tillatt å bruke elektrisk eller gassgrill på balkongen.

**20.**

Mat må ikke legges ut til fuglene da dette lett rekker mus og rotter til eiendommen. Ikke oppbevar matvarer i kjellerboder, da dette kan tiltrekke seg skadedyr eller skape lukt.

**21.**

Det er ikke tillatt å sette fra seg søppel eller avfall på fellesarealer, verken inne eller ute. Skadedyr tiltrekkes raskt. Om skadedyr (rotter, mus veggdyr, kakerlakker eller lignende) blir observert i sameiet, bes dette rapporter til styrets snarest.

**22.**

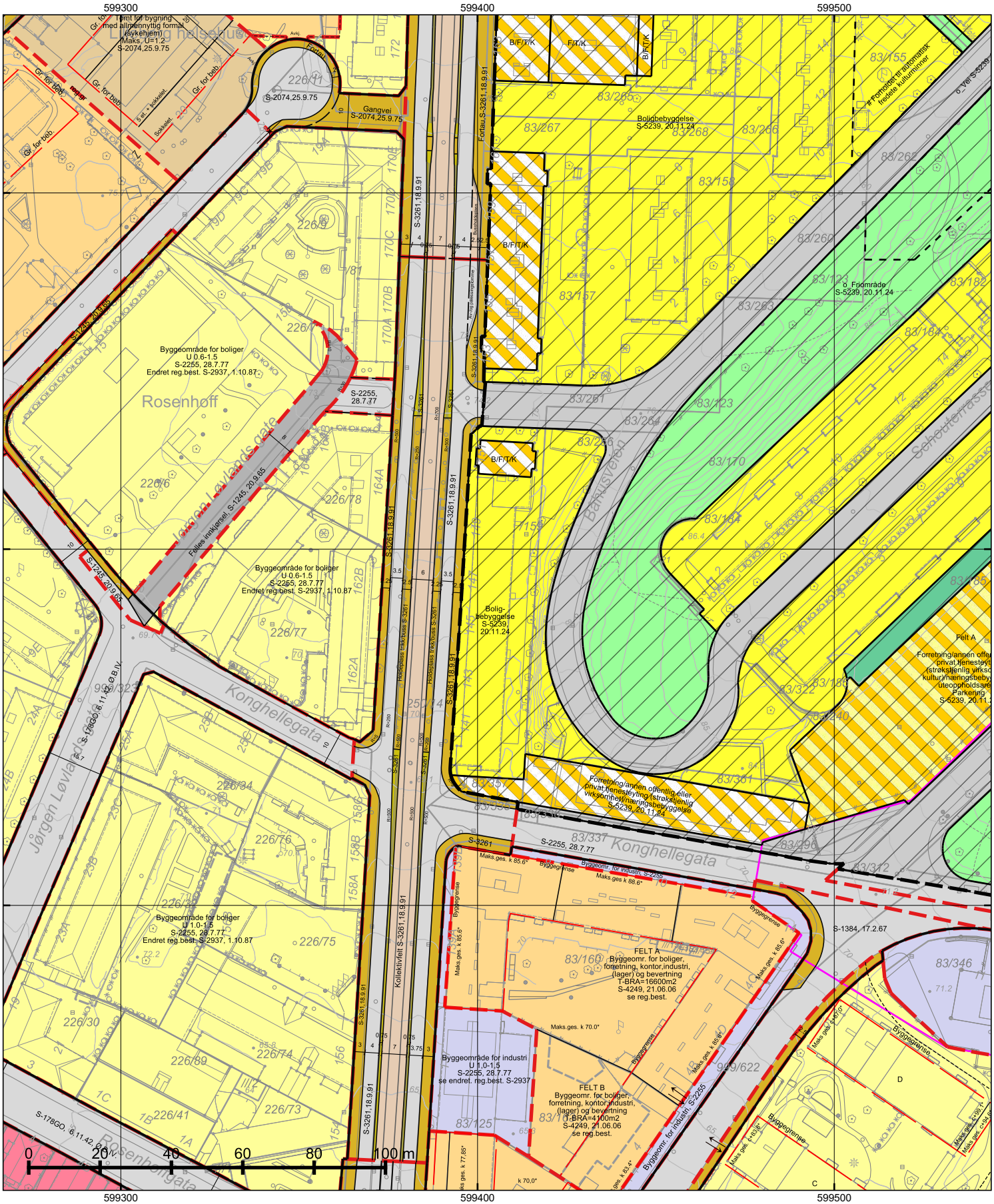
For å opprettholde et godt inntrykk, skal navneskilt på postkassene være ensartet. Styret kan være behjelpelig med å bestille navneskilt.

**23.**

Det er alles ansvar å bidra til trivsel i vårt bomiljø og ta være på sameiets bygning, materiell og det ytre miljø. Beboer blir erstatningspliktig for skader som påføres felleseiendommen.

**24.**

Røyking forbudt utenfor sameiets oppganger.


599300
599400
599500
6645100
6645000
6644900
Byggeområde for boliger
U 0.6-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Rosenhøff
Jørgen Løvlands gate
Konghellegata
Bakkeveien
Schøtterstasjonen
Kollektivfelt S-3261,18.9.91
Fortau S-3261,18.9.91
Gangvei S-2074,25.9.75
Boligbebyggelse S-5239, 20.11.24
Byggeområde for industri
U 1,0-1,5
S-2255, 28.7.77
se endret. reg.best. S-2937
FELT A
Byggeomr. for boliger, forretning, kontor,industri, (lager) og bevertning
T-BRA=16600m2
S-4249, 21.06.06
se reg.best.
FELT B
Byggeomr. for boliger, forretning, kontor,industri, (lager) og bevertning
T-BRA=4100m2
S-4249, 21.06.06
se reg.best.
Byggegrense
Maks.ges. k 85.6°
Maks.ges. k 88.6°
Maks.ges. k 65.6°
Maks.ges. k 70.0°
Maks.ges. k 77.85°
Maks.ges. k 83.4°
Maks.ges. k 70.0°
Maks.ges. k 63.6°
Maks.ges. k 69.1°
Maks.ges. k 64.1°
Maks.ges. k 70.0°
Maks.ges. k 70.0°
Maks.ges. k 70.0

# TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring

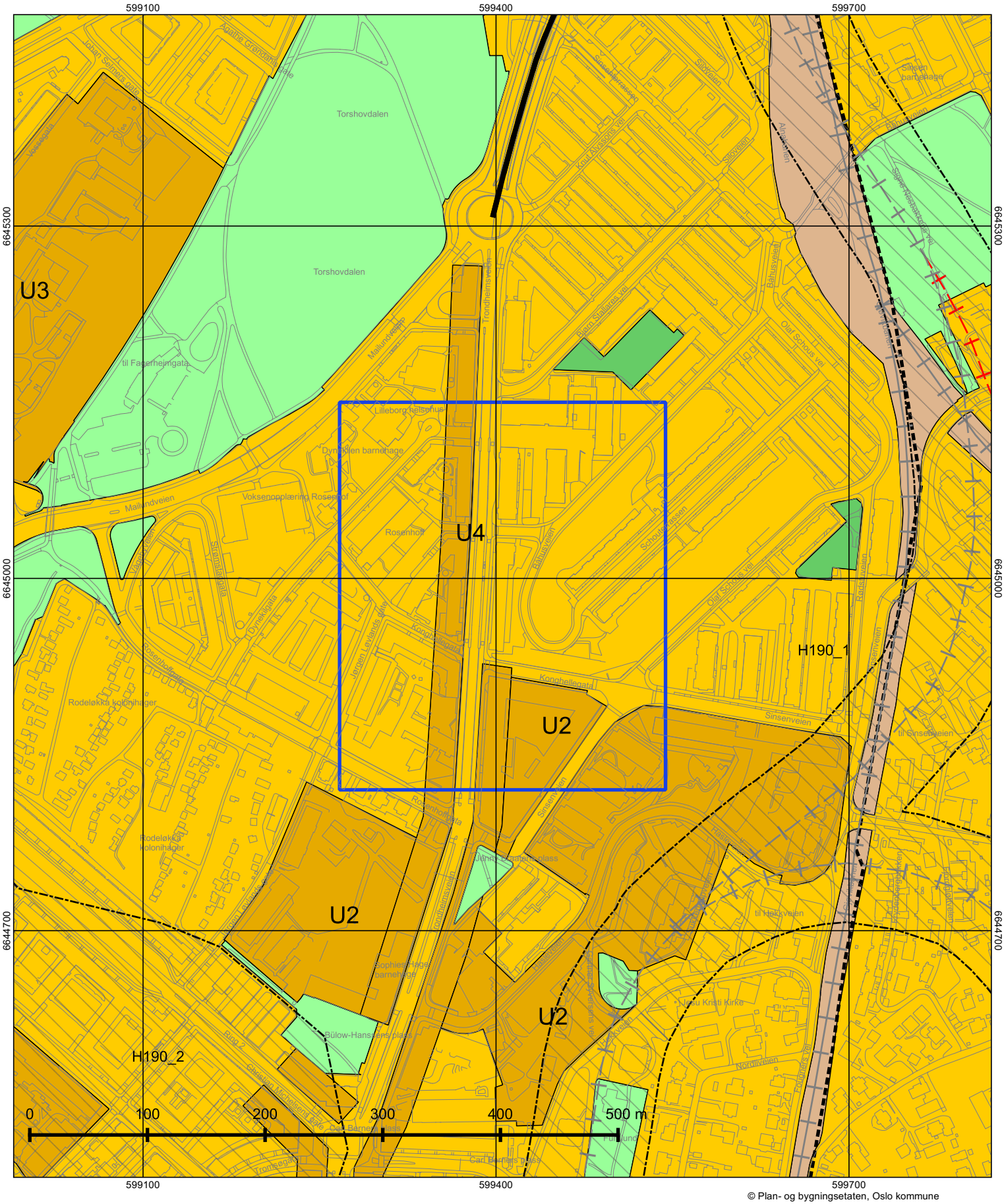
- 1110 - Boligbebyggelse
- 1600 - Uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål
- 2010 - Veg
- 3040 - Friområde

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 934 - Regulert trikkespor
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

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

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


599100
599400
599700
6645300
6645000
6644700
U3
U4
U2
U2
U2
H190_1
H190_2
Torshovdalen
Torshovdalen
Lilleborg helsehus
Dyngeslen barnehage
Rosenhof
Voksenopplæring Rosenhof
Rodeløkka kolonihager
Rodeløkka kolonihager
Sophies Minde barnehage
Bülow-Hansens plass
Jenny Haaland-plass
Sinsenveien
Kongsveien
Trondheimsveien
Mallumveien
Schous plass
Olaf Schous vei
Bøhnsvingen
Sinsenveien
Nordtveien
Nordtveien
Nordt

# Tegnforklaring - kommuneplan



# S-5239

Detaljregulering for Trondheimsveien 197 C m.fl. (Sinsenbyen)/Sinsen,

**Vedtaksdato:** 20.11.2024

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** 202100768

**Lovverk:** PBL 2008

**Høydereferanse:** NN2000

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:**

Dokumentet består av 8 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

# Reguleringsbestemmelser

For Trondheimsveien 197 m. fl. (Sinsenbyen)
Gnr./bnr. 83/59, 83/123, 83/129, 83/130, 83/131, 83/132, 83/133, 83/134, 83/135, 83/136, 83/137, 83/138, 83/141, 83/142, 83/143, 83/144, 83/145, 83/147, 83/148, 83/149, 83/150, 83/153, 83/154, 83/155, 83/157, 83/158, 83/159, 83/170, 83/177, 83/178, 83/179, 83/180, 83/181, 83/182, 83/183, 83/184, 83/185, 83/193, 83/200, 83/228, 83/229, 83/230, 83/237, 83/240, 83/241, 83/247, 83/249, 83/250, 83/251, 83/252, 83/253, 83/254, 83/255, 83/256, 83/259, 83/260, 83/261, 83/262, 83/263, 83/264, 83/265, 83/266, 83/267, 83/268, 83/269, 83/270, 83/271, 83/272, 83/273, 83/274, 83/275, 83/276, 83/277, 83/278, 83/279, 83/280, 83/281, 83/282, 83/283, 83/284, 83/286, 83/287, 83/288, 83/289, 83/296, 83/310, 83/312, 83/313, 83/314, 83/315, 83/317, 83/318, 83/319, 83/320, 83/321, 83/322, 83/323, 83/324, 83/325, 83/330, 83/331, 83/335, 83/336, 83/350, 83/357, 83/361, 83/532, 999/622

Kartnummer ONOR-202100768, datert 23.06.2023 og revidert 26.01.2024 og 25.06.2024.

## Planens hensikt

Formålet med planen er å sikre varig vern av Sinsenbyen gjennom omregulering til hensynssone H570 – bevaring kulturmiljø. Bevaringen omfatter et helhetlig kulturmiljø fra 1930- og 1950- tallet med eksisterende bebyggelse, utomhusområder og vegetasjon. Eksisterende regulering for p-anlegg under terreng i plan S-3769, vedtatt 15.03.2000, og sporvei i fjelltunnel, vedtatt 31.10.2002, skal opprettholdes.

## Fellesbestemmelser

# 1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

### 1.1 Overvann

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og med det til enhver tid anbefalte klimapåslag av Norsk Klimaservicesenter.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

#### 1.1.1 Dokumentasjonskrav

Ved søknad om rammetillatelse som utløser krav om utomhusplan eller byggeplan, skal det være dokumentert i utomhusplan eller byggeplan, tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt. Valgte løsninger skal begrunnes.

Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert.

Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad.

Godkjent overvannsløsning skal være opparbeidet før første midlertidig brukstillatelse gis.

### 1.2 Fossilfri bygge- og anleggsplass

Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri.

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder.

Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en redegjørelse for hvordan kravet om fossilfri bygge- og anleggsplass skal oppfylles.

# Bestemmelser til arealformål

## 2 Bebyggelse og anlegg/samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

### 2.1 Forretning, annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur, strøkstjenlig virksomhet), næringsbebyggelse, uteoppholdsareal / Parkering

Eksisterende bebyggelse utgjør maksimalt tillatt utnyttelse og høyder. Eksisterende avkjørsler opprettholdes.

Uteoppholdsarealet på tak er felles for gnr/bnr. 83/240, 83/180, 83/181, 83/182, 83/183, 83/184, 83/185, 83/228, 83/229.

Uteoppholdsarealet tillates tilbakeført til opprinnelig plan for arealet jfr. tegninger fra 1930- og -50 tallet.

#### 2.1.1 Felt A

Uteoppholdsarealet starter fra kote +121,3.

#### 2.1.2 Felt B

Uteoppholdsarealet starter fra kote +125.

# 3 Bebyggelse og anlegg

## 3.1 Boligbebyggelse

Eksisterende bebyggelse utgjør maksimalt tillatt utnyttelse og høyder. Eksisterende avkjørsler opprettholdes. Bebyggelsen skal benyttes til boligformål. Eksisterende virksomheter i 1. etasjer tillates videreført.

## 3.2 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsarealet er felles for gnr/bnr. 83/240, 83/180, 83/181, 83/182, 83/183, 83/184, 83/185, 83/228, 83/229.

## 3.3 Bolig/ forretning / annen offentlig eller privat tjenesteyting (strøkstjenlig virksomhet)/ kontor – B/F/T/K

Eksisterende bebyggelse utgjør maksimalt tillatt utnyttelse og høyder. Eksisterende avkjørsler opprettholdes. Det tillates kun forretningsvirksomhet, strøkstjenlig virksomhet og kontor i 1. etasje. Disse lokalene i 1. etasje tillates ikke bruksendret til bolig. Bebyggelsens øvrige etasjer skal benyttes til boligformål. Eksisterende godkjente virksomheter i de øvrige etasjene, tillates videreført.

I Trondheimsveien 155 og 157 (gnr 83 bnr 157) tillates det også boligbebyggelse i de to originale boenhetene i 1. etasje med fasade mot øst.

I bygget langs Trondheimsveien i Trondheimsveien 163 (gnr 83, bnr 154) tillates det kun forretningsvirksomhet, strøkstjenlig virksomhet og kontor i 2. etasje. Denne etasjen tillates ikke bruksendret til boligformål.

I Schouterrassen 13 (gnr 83, bnr 183) og Sinsenveien 6, 8, 10 og 12 (gnr 83 bnr 230) tillates det kun forretningsvirksomhet, strøkstjenlig virksomhet og kontor i de originale forretningslokalene i kjellerplan med inngang direkte fra terreng.

## 3.4 Forretning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (strøkstjenlig virksomhet)/ kontor – F/T/K

Eksisterende bebyggelse utgjør maksimalt tillatt utnyttelse og høyder. Eksisterende avkjørsler opprettholdes.

### 3.5 Forretning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (strøkstjenlig virksomhet)/ næringsbebyggelse

Eksisterende bebyggelse utgjør maksimalt tillatt utnyttelse og høyder. Eksisterende avkjørsler opprettholdes.

# 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

### 4.1 Veg

Vegen skal være offentlig. Sammen med søknad om tiltak på vegsystemet innenfor planområdet skal det foreligge uttalelse fra Byantikvaren. Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for tiltak på vegen skal det foreligge byggeplan som er godkjent av Bymiljøetaten.

### 4.2 Kjøreveg

4.2.1 Felles kjøreveg

Kjørevegen er felles for gnr. 83 bnr. 147 og gnr. 83 bnr. 149.

### 4.3 Fortau

Fortauet skal være offentlig. Allétrær, alléer og forhager skal bevares, jf. 6.2.2 og 6.2.3. Trærne skal stå i et vegetasjonsfelt. Tiltak for overvannshåndtering er tillatt så lenge det er i tråd med hensynssone bevaring kulturmiljø og ikke skader trærne.

# 5 Grønnstruktur

### 5.1 Friområde

Friområdene skal være offentlige. Det tillates tiltak for å sikre universell utforming og for å sikre allmenn ferdsel (trapper, ramper, gelender, lys og benker).

# Bestemmelser til hensynssoner

# 6 Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø

### 6.1 Hensynssone – andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen) H 190

Innenfor sikringssonen vist på plankartet, er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak som medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, eller andre tiltak som kan medføre fare for skade på tunnelanlegget. Dokumentasjon for at et tiltak ikke vil føre til skade eller fare for skade på tunnel / kulvert skal medfølge søknad om tiltak og skal godkjennes av Sporveien.

## 6.2 Hensynssone – bevaring kulturmiljø H570

### 6.2.1 Bygninger

Eksisterende bygninger som omfattes av hensynssone på plankartet tillates ikke revet, tilbygget eller påbygget.

Bygningenes eksteriør og bærekonstruksjoner skal bevares uendret eller føres tilbake til opprinnelig/eldre utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling. Mindre endringer av fasade eller bærekonstruksjoner kan unntaksvis tillates etter søknad dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminneverdier eller estetiske verdier. Det tillates etablering av solcelleanlegg og dekke med bunnplanter/sedum på takene. Internt i en boenhet tillates det tiltak i bærevegg for utsparing til ny dør.

Nyere til- og påbygg til bygg som skal bevares, tillates endret dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminneverdier og estetiske verdier.

Ved vedlikehold, reparasjon eller oppgradering av eksteriøret på bevaringsregulert bebyggelse skal opprinnelige/eldre materialer og bygningsdeler, som vinduer, dører, fasadematerialer, taktekking m.m. bevares med sin opprinnelige plassering og utforming. Der verdifulle eldre elementer er tapt skal opprinnelig uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk og utførelse reetableres. Gode kopier tillates etter søknad dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminneverdier.

Dersom bebyggelsen på grunn av brann eller annen uopprettelig skade må rives, tillates det oppført ny bebyggelse med samme plassering, hovedform og høyder som bebyggelsen som erstattes. Opprinnelig/ eldre materialitet må videreføres ved ny bebyggelse.

<u>Takterrasser</u>
Etablering av takterrasser er ikke tillatt.

For Trondheimsveien 163 (gnr 83 bnr 154) tillates det etablert takterrasse kun på bygget beliggende langs Trondheimsveien. Teknisk oppbygg for heis og trapp skal plasseres eller samlokaliseres med det tekniske takoppbygget ved den sydlige fasaden. Det tillates etablering av levegger med samme høyde som trappehuset. Rekkverk og levegger på bygningens kortsider skal trekkes minst 5 meter inn fra fasaden. Rekkverk og levegger på bygningens langsider skal trekkes minst 1,5 meter inn fra fasaden.

<u>Balkonger</u>
Opprinnelige bruksbalkonger skal opprettholdes med eksisterende størrelse og uttrykk, eventuelt tilbakeføres jf. pkt. 6.2.1. Dette omfatter enkeltbalkonger på bygningenes endepartier og parstilte, inntrukne balkonger der bygningene er formgitt slik. Det åpnes ikke for nye balkonger på disse fasadene.

Opprinnelige brannbalkonger på bygningenes langfasader tillates skiftet ut eller utvidet til maks dybde 120 cm. Opprinnelig lengde skal beholdes, og avsluttes mot risalitt der dette er opprinnelig situasjon.

På fasader som har opprinnelige brannbalkonger, tillates nye underliggende balkonger med maks dybde 120 cm. Nye balkonger skal være langstrakte og ha samme plassering, form og uttrykk som tilsvarende eldre balkonger i etasjen over.

Der bygningen har et skille mellom hovedvegg og sokkel, markert f.eks. som skille i overflatemateriale, gesimslist eller trekning i pussflaten, skal nye balkonger plasseres med god avstand over denne markerte overgangen. Nye balkonger skal også ha min. 2,25 m fri høyde over terreng. I skrånende terreng åpnes det for nye balkonger bare i etasjer hvor alle balkonger på samme fasade ivaretar krav til avstand fra terreng og markert bygningssokkel.

Ved utskiftning av eksisterende brannbalkonger og etablering av nye balkonger gjelder følgende:

- Nye balkongdekker skal være støpt.
- På fasader i tegl skal nye dekker utføres i ufarget betong/puss. På fasader som er pusset, skal nye balkongdekker ha samme farge som fasaden. Det tillates ikke nedløpsrør fra nye balkonger.
- Balkongdører skal ha tett nedre felt i samme høyde som eksisterende vindusbrystning, og glass kun i øvre felt.
- Nye balkongdører skal ha samme bredde som en opprinnelig vindusåpning med karm. Døra skal ha en utførelse og plassering som opprettholder jevn vindusrytme. Rammen i døra skal være smal og vindusfeltet i døra skal ha tilnærmet samme mål som opprinnelig vindu. Døra skal ha samme overflate og farge som vindusfeltet.
- Balkongdørene skal være sidehengslede.
- Balkongdørene i hver etasje skal ha lik plassering og utførelse slik at de blir stående over hverandre og er symmetriske.
- Balkongrekkverk skal ha vertikale spiler og utformes med samme materiale og utførelse som opprinnelig rekkverk.
- Eventuelle skillevegger/-markeringer skal løses med lerretsduk eller transparent konstruksjon. Det tillates ikke skillevegger i tre. Utførelse av skillevegger skal være lik for hele bygningen.

### 6.2.2 Friområder, utomhusanlegg, uteoppholdsareal og alléer og trerekker

Arealene mellom blokkene skal holdes åpne og grønne. Forhager i den opprinnelige vegstrukturen, alléer og trerekker skal bevares eller tilbakeføres. Tilbakeføringer i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling er tillatt. Dette omfatter også tiltak for overvannshåndtering.

Grøntområder, friområder og utomhusanlegg som er avmerket med hensynssone på plankartet skal bevares. Dette inkluderer terreng/ landskapsbearbeiding med markdekke, vegetasjon, allétrær, trerekker og store trær og andre elementer som trapper/murer og øvrige utomhuselementer. Eksisterende elementer i hensynssonen tillates ikke revet, fjernet eller endret med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres. Unntak er eksisterende tørkebur, som tillates endret til overdekket sykkelparkering med tette takflater.

### 6.2.3 Trær

Eksisterende trær langs gatene skal bevares. Der hvor det mangler trær i alléen eller trerekken, kan det plantes nye trær av samme art.

Store trær innenfor hensynssonen skal bevares. Med store trær menes:

- Trær med stammeomkrets over 90 cm, målt én meter over terreng.
- Eiketrær med stammeomkrets over 60 cm, målt én meter over terreng.

Det skal ikke foretas inngrep som gir trærne dårligere vekstvilkår.

Trær som skal bevares må sikres i bygge- og anleggsfasen, inkludert ved riving av bebyggelse og arbeid på vei og fortau. I bygge- og anleggsfasen skal det etableres et gjerde som sikrer trærne. Kjøring med maskiner og lagring av utstyr, materialer, kjemikalier eller lignende tillates ikke innenfor gjerdet. Trær som dør eller må fjernes pga. dokumentert dårlig tilstand skal erstattes med tre av tilsvarende art.

### 6.2.4 Dokumentasjonskrav

Alle tiltak som berører kulturminneverdiene, skal forelegges Byantikvaren for uttalelse før vedtak fattes. Dette omfatter også større endringer av nyere garasjer eller oppføring av nybygg som erstatter disse.

# Bestemmelser til bestemmelsesområder

## 7 Bestemmelsesområde #- forholdet til automatisk fredete kulturminner

Innenfor alle bestemmelsesområdene er det ikke tillatt å gjennomføre terrengendringer eller inngrep i eksisterende terreng utover ordinært hagearbeid knyttet til beplantning, og vedlikehold av eksisterende infrastruktur innenfor eksisterende traseer og dybder.

OSLO KOMMUNE

**Detaljregulering ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 20.11.2024, sak 278/24.**

**Reguleringsbestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 09.12.2024.

Oslo

# S-3261

Reguleringsplan for Trondheimsveien mellom Rosenhoffgata og Sinsenkrysset.

**Vedtaksdato:** 18.09.1991

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** 198850263

**Lovverk:** PBL 1985

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** V060606

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER I tilknytning til forslag til endret reguleringsplan for Trondheimsveien mellom Rosenhoffgata og Sinsenkrysset (Oslo byplankontors tegning T-89008, datert 15.11.89, revidert 08.03.91.)

§ 1. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på planen.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
Offentlig trafikkområde: vei, annet veiareal, fortau, gang- og sykkelvei, kollektivfelt, av og pålessingslomme.

§ 3. Kollektivfeltene i Trondheimsveien reserveres for buss og trikk og taxi.

§ 4. For eksisterende bebyggelse der det ikke allerede er gjennomført fasadeisolering/vindusutskifting skal det gis tilbud om dette slik at retningslinjene i rundskriv T-8/79 fra Miljøverndepartementet overholdes. Tiltakene skal følge støyplan utarbeidet for Statens Vegvesen (O. Wingaard A/S Asker 7.3.91, R23). For framtidig bebyggelse skal også Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy følges.

§ 5. Det skal lages en beplantningsplan i forbindelse med utarbeidelse av byggeplanen. Utforming og materialvalg på øyer, gjerder, kollektivfelt osv. skal gjøres i samarbeid med byplankontoret.

**AKER KOMMUNE**

BYGNINGSKONTROLLEN

*Attest nr.* 1166-1936.

# Ferdigattest.

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

*under* 3/12.1935. *anmeldte byggearbeide*

våningshus, Sinsen,

*på gårds nr.* 83, *bruks nr.* 159,

*tomt nr.* - *vei* ~~kvartal XXVI~~,

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

*er opført under lovmessig tilsyn.*

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

*Attest innkom fra:*

*Veivesenet, den* 4/2.1937.

*Vann- og Kloakkvesenet, den* 27/2.1939.

*Feiermesteren, den* 29/6.1937.

*Aker bygningskontroll* 21 april 1939.

Bygningschef.

Bygningsinspektør.

Lund 22/4.39.

H. W.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III * 41 72 00

# Approbasjon.
(konsept)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Arbeidssted | 83/159, Trondheimsvn. 141-151. | Journalnr. 66/2361 | Tegn. nr. 1. |
| Arbeidets art | Montering av varevinduer. | Innlevert 23/8-66. | |
| Bygningens art | | | |
| Byggherre | Murm. Trygve Brudevold, Torggt. 8, Oslo - 1. | | |
| Byggemelder | -"- -"- -"- | | |

Dato 19. september 1966. JSP/SH

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav xxx på følgende vilkår:

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene .....

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»— .....

**Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:**

- [x] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [ ] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor.
- [ ] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.

**OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.**

A. Gjerstad
bem.

J.S. Platou

*All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.*

Bl. B 16 B. R. A. 4899/65. 1—

## Spesielle krav

(Det henvises særskilt til de aktuelle punkter på omstående side.)

I. Det må innsendes plan i henhold til «Retningslinjer for grønnanlegg.» Planen må innsendes så tidlig at utgravede masser kan bli riktig plasert.

II. Områdene omkring industribygg o.l. må ikke benyttes til opplag.

III. Hvor vei eller gate (fortau) går umiddelbart inn til bygningen, skal det inn til grunnmuren bare fylles med rene fyllmasser som ikke forårsaker vesentlig synking. Alunholdig stein tillates ikke benyttet i noe tilfelle. Byggets ansvarshavende skal i slikt tilfelle varsle veivesenet for kontroll av fyllmassene før gjenfylling iverksettes.

IV. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftenes kap. 32 § 3 punkt 1.

V. Forslag til utvendige farger (også for tak) må innsendes.

VI. Andre oppbygg over tak enn de som er vist på de innsendte tegninger kan ikke påregnes godkjent.

VII. Før ferdigattest meddeles skal det innsendes film i format 13 x 18 cm med lesekopier i A 4 av korrekte tegninger.

## Alminnelige bestemmelser.

1. Byggherre og ansvarshavende må vise aktsomhet overfor naboeiendommer slik at disse ikke utsettes for unødige skadevirkninger under gravnings- og byggearbeidet. Det henvises i denne forbindelse til nabolovens bestemmelser. Bygningskontrollen må varsles i god tid før gravning i nabogrense tar til. Redegjørelse for arbeidets fremdrift samt de nødvendige sikringstiltak kan kreves innsendt. Det gjøres oppmerksom på at bygningskontrollen er uten ansvar.
2. Gårdsplass må planeres med fall til kum på egen grunn og eventuelt forsynes med fast dekke.
3. I bygning på mer enn 5 etasjer må lovbefalt trapp som mangler sidelys utstyres med reservelys med strøm fra eget batteri.
4. I våningshus med mer enn en leilighet, må hovedinngangsdør og trapp til selvstendig leilighet i 2. etasje, ha en fri bredde av minst 1 m.
5. Fri høyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m.
6. Trapperekkverks høyde skal være minst 0.9 m fra trinnforkant, og sprossene skal ikke ha større innbyrdes avstand enn 15 cm. Dette gjelder også balkongrekkverk m.m.
7. Korridorer og entreer må ha en minstebredde av 1.2 m.
8. Fyrrom skal ha vindu til det fri.
9. Røykpiper og ventilasjonspiper må mures i full omkrets.
10. Ventilasjonskanaler må ikke utføres av sink.
11. Avtrekk fra oljefyrt kjele skal i alminnelighet føres til egen røykpipe.
12. Røykpipe må ha minst 1 stens vange mot kott, skap, søppelrom og garasjer.
13. Feiedører må plaseres slik at de er lett tilgjengelige. De må ikke plaseres i beboelsesrom, kott, garasjer o.l.
14. I badstubad må dører slå ut.
15. Redningstau må anbringes etter fastsatte retningslinjer.
16. Skråtak i beboelsesrom må varmeisoleres. K.verdi maks. 0.8.
17. Gulv samt delevegger mellom leiligheter må isoleres mot lyd.
18. Loftbjelkelag må ikke oppta taklast medmindre det er beregnet for det.
19. På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snøfangere på en måte som bygningskontrollen kan godkjenne.
20. Hvor rørledninger gjennombryter gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes.
21. Utvendige trappereposer og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot svill.
22. Utvendige åpne lysgraver, kjellernedganger og nedkjørsler til garasjer o.l. må gis avløp for overvann.
23. Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 5 cm opp på vegg bak panelet. Sålbenk og vannbrett må gis fall minst 1:3.

For øvrig vises bl. a. til:

«Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg i Oslo.»

«Regler for innredning av bad, dusjrom og w. c.-rom i Oslo.»

«Regler for anordning av ventilasjon i bygg i Oslo.»

«Regler for gassinstallasjoner i Oslo.»

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

# Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Montering av varevinduer.

| Arbeidssted | Matr.nr. | J.nr. |
|---|---|---|
| Trondheimsveien 141-151. | Gnr. 83 bnr. 159. | 66/2361. |

Byggherre

Murmester Trygve Brudevold
Torggaten 8

OSLO 1.

Ansvarshavende

D.s.

GA/VT.
Dato

6. februar 1967.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Bygningsinspektør
G. Amundsen

C-15. ANDVORD. 10 000. 7044/66. –

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Access Trappeheiser AS
P.b. 430
2303 HAMAR

Dato: 18 JAN. 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200513887-2 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Mohammad Gouravan | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | TRONDHEIMSVEIEN 149 | Eiendom: | 83/159 |
| Tiltakshaver: | Else Andersen | Adresse: | Trondheimsveien 149, 0570 OSLO |
| Søker: | Access Trappeheiser AS | Adresse: | P.b. 430, 2303 HAMAR |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Oppføring av bygningstekniske installasjoner |

# TILLATELSE TIL ENKLE TILTAK

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 95 b.

**Saken gjelder søknad om installering av trappeheis i eksisterende boligbygning.**

**I medhold av plan- og bygningslovens § 93 og § 95 b godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten 22.11.05. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart, ansvarsretter.**

**Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.**

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

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

**Søknaden:**
Søknaden omfatter installering av trappeheis fra kjeller til 3. etasje i eksisterende boligbygning.

**Godkjenninger**
Følgende tegninger og kart er vurdert.

| Beskrivelse | Tegningsnr | Dato | PBE-id |
|---|---|---|---|
| Plan kvartal | E - 1 | | 1/5 |
| Seteheis | G 1- 36516 | 07.11.2005 | 1/6 |

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

| Orgnr og Navn | Beskrivelse |
|---|---|
| 981375858<br>Access Trappeheiser AS | Ansvarlig søker for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2<br>Ansvarlig prosjekterende for installasjoner, tiltaksklasse 2 (trappeheis)<br>Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av installasjoner, tiltaksklasse 2 (trappeheis)<br>Ansvarlig utførende for installasjoner, tiltaksklasse 2 (trappeheis)<br>Ansvarlig kontrollerende for utføring av installasjoner, tiltaksklasse 2 (trappeheis) |

**Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:**
Under henvisning til det som er anført under respektive avsnitt finner plan- og bygningsetaten det omsøkte tiltak er gjennomførbart innefor plan- og bygningsloven, med tilhørende forskrifter og vedtekter og kan godkjennes.

**Avfallsplan:**
Forenklet avfallsplan er godkjent 16.01.06

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

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk

Vivi Larsen
For avdelingsenhetsleder

Mohammad Gouravan
saksbehandler

Kopi til Tiltakshaver

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

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Access Trappeheiser AS
P.b. 430
2303 HAMAR

Dato: 31 JAN 2006

| Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200513887-5<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Mohammad Gouravan | Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | TRONDHEIMSVEIEN 149 | Eiendom: | 83/159 |
| Tiltakshaver: | Else Andersen | Adresse: | Trondheimsveien 149, 0570 OSLO |
| Søker: | Access Trappeheiser AS | Adresse: | P.b. 430, 2303 HAMAR |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Oppføring av bygningstekniske installasjoner |

# FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk

Vivi Larsen
For avdelingsenhetsleder

Mohammad Gouravan
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

Bbbr Arkitekter Ltd.
Eventyrveien 40
0851 OSLO
bebugge@broadpark.no

Dato: 15092009

| Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200809136-6<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Aleksandar Stijacic | Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | TRONDHEIMSVEIEN 141-151 | Eiendom: | 83/159/0/0 |
| Tiltakshaver: | Sameiet Trondheimsveien 141-151 V/OBOS | Adresse: | PB. 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO |
| Søker: | Bbbr Arkitekter Ltd. | Adresse: | Eventyrveien 40, 0851 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner |

# FERDIGATTEST - TRONDHEIMSVEIEN 141-151

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

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

***Aleksandar Stijacic - Saksbehandler***
***Caroline Waller - Enhetsleder***

**Kopi til:**
Sameiet Trondheimsveien 141-151 V/OBOS, PB. 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO,
odd.havard.bjorklund@gmail.no

# SINSEN SØNDRE.

BRØDRENE JOHNSEN, MURMESTRE.

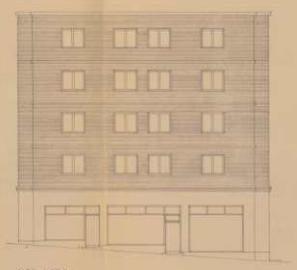
KVARTAL XXVI BLOKK 105, 106, 107, 108, 109, 110. M. 1:100.

KRISTOFER LANGE. TH. CARL RAUFF. ARKITEKTER.

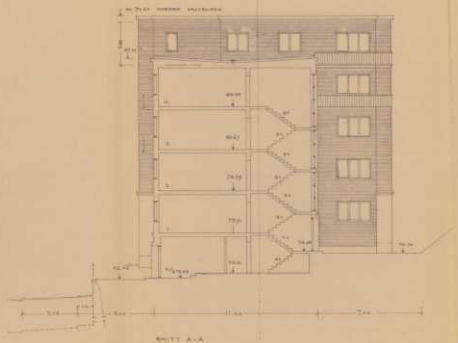
OSLO DEN 11 1935

19 12 1935

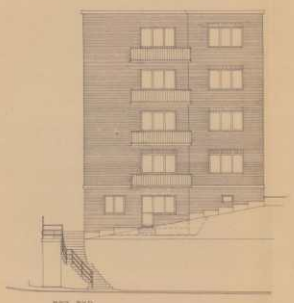
11 1 36



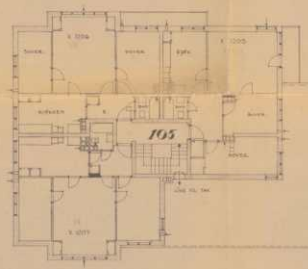
MOT NORD.



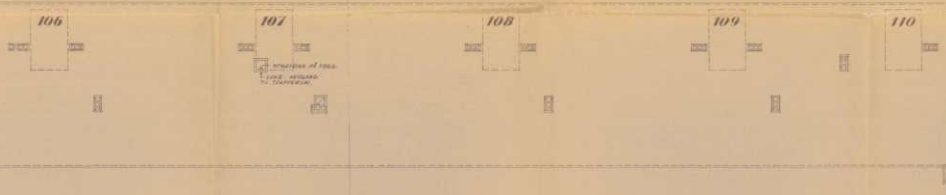
SNITT A-A.

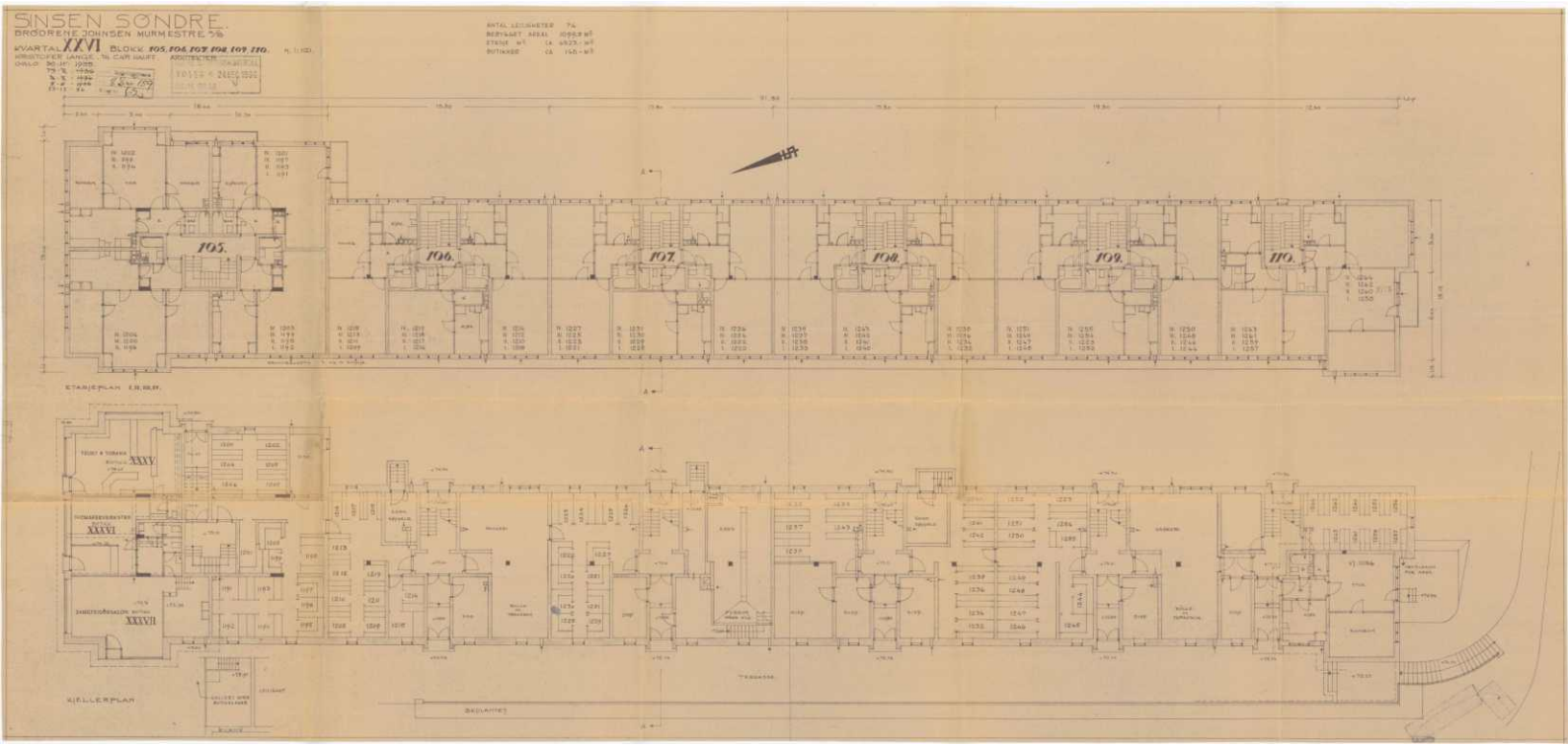


MOT ØST.



TOPPETASJE.



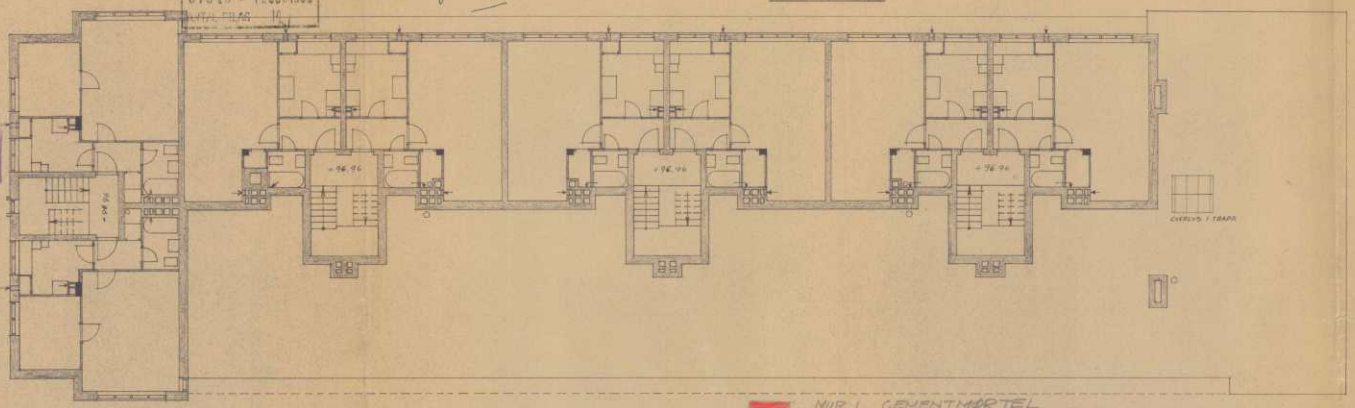

SINSEN SØNDRE
BRØDRENE JOHNSEN MURMESTRE
KVARTAL XXVI BLOKK 105, 106, 107, 108, 109, 110.
105.
106.
107.
108.
109.
110.
ETASJEPLAN
KJELLERPLAN

# SINSEN SØNDRE. KVT. XX

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

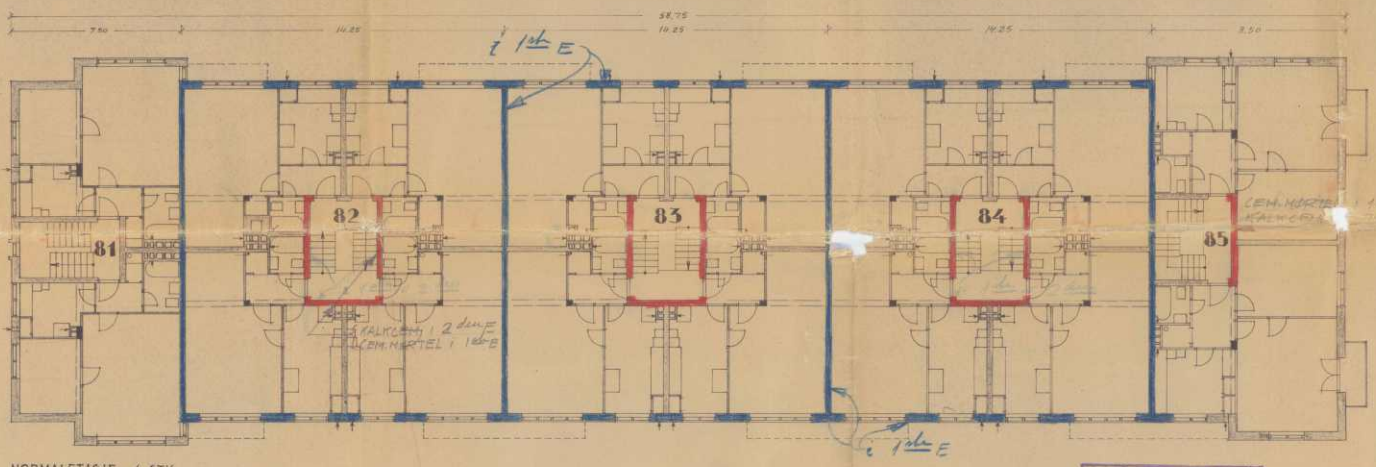
BEBYGGET AREAL 903.7 M²
ETASJE M² BRUTTO 3682.0 M²
BUTIKK BRUTTO 50.7 M²

5 TRAPPEOPGANGER (BLOKKER)
17 LEILIGHETER 2 VÆR KJØKK. BAD. WC. M.V.
48 — — 4 " " " " "
65 LEILIGHETER TILS.



4. ETASJE OG TAKPLAN

MUR I CEMENTMØRTEL
MUR I KALKCEM. MØRTEL
ELLERS ALM. KALKMØRTEL

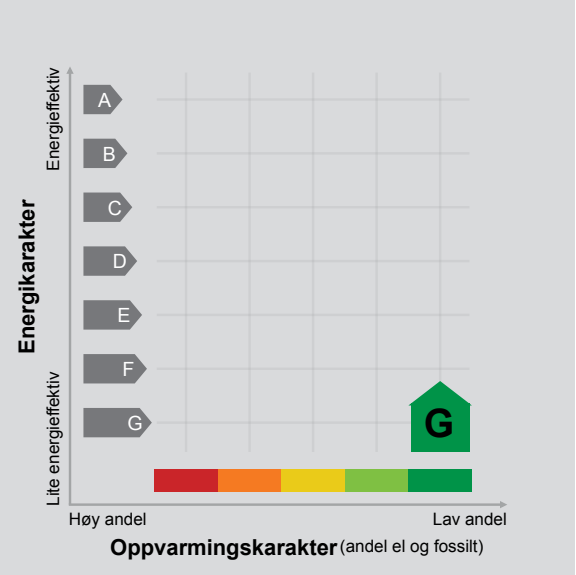



NORMALETASJE 4 STK

OSLO 30-9-1935

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Trondheimsveien 141 |
| Postnummer | 0570 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 83 |
| Bruksnummer | 159 |
| Seksjonsnummer | 38 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 80201303 |
| Bruksenhetsnummer | H0201 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-188874 |
| Dato | 11.11.2025 |




**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**
**Tips 2: Luft kort og effektivt**
**Tips 3: Redusér innetemperaturen**
**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

**- Slå av lyset og bruk sparepærer**
**- Tetting av luftlekkasjer**
**- Etterisolering av yttervegg**
**- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 1936 |
| **Bygningsmateriale:** | MurTeglstein |
| **BRA:** | 66 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 4 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Fjernvarme |
| **Ventilasjon** | Naturlig ventilasjon |

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

*Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.**

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: 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 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: 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 4: 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 5: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 6: 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 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: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 10: 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.

## 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: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 13: 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 14: 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 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 utendørs

### Tiltak 16: 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 17: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 19: 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 varmeanlegg

### 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 21: 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 22: 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.

# 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 141, 0570 Oslo
Gnr. 83, Bnr. 159, Snr. 38, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
169251034


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Soria Moria - avd. Nordpolen

**Saksbehandler:** Jon-Kristian Krybelsrud

**Telefon / Mobil:** 22 09 18 30 / 416 18 750

**E-post:** jon-kristian.krybelsrud@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.

---