PRIVATMEGLEREN
SORIA MORIA

TRONDHEIMSVEIEN 16A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

12.01.2026 Ref **wwlgd**

OPPDRAGSGIVER
Mia Bråthen
mia.braathen@hotmail.no
+47 928 59 299



Befaring utført 15.12.2025

TRONDHEIMSVEIEN 16 A, 0560 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt

ORG.NR. 916156863 ANDEL 3 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Grünerløkka rode 7

Meglers verdivurdering

5 090 000

Ekskl. fellesgjeld

225 990 Fellesgjeld

5 315 990 Totalt

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	54 m²	-	-	-	-	-
Tomt						-

Byggeår	1898
Soverom	2
Etasje(r)	2
Fellesutgifter/mnd	5134
Peis	

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

	ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
1	Trondheimsveien 16A, 560 Oslo	16.01.2023	5 190 000	268 266	5 458 266	1898	60 m²
2	Trondheimsveien 16B, 0560 Oslo	19.03.2025	5 525 000	236 221	5 761 221	1898	54 m²
3	Sverdrups Gate 4A, 0559 Oslo	19.11.2025	5 490 000	0	5 490 000	1897	58 m²

Leiligheten holder en gjennomgående fin standard og oppleves velholdt og innbydende. Bygget stod ferdig i 1898 hvor samspillet mellom det klassiske og mer moderne møtes i fin harmoni. Store vindusflater kombinert med generøs takhøyde gir en luftig og god atmosfære. Fin intern beliggenhet på hjørnet av bygget med vinduer i 3 retninger. Både kjøkken og bad er fra 2016. Mulighet for å etablere peis i stuen.

Kort vei til kollektivtransport, servicetilbud og grøntområder.

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

Niklas Edvardsen
Privatmegleren Sogn Nordre AS
niklas.edvardsen@privatmegleren.no
+47 418 59 439

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

Norsk takst

Tilstandsrapport

Andelsleiligheter
Trondheimsveien 16A, 0560 OSLO
OSLO kommune
gnr. 228, bnr. 578
Andelsnummer 3

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 18.12.2025 **Rapportdato:** 31.12.2025 **Oppdragsnr.:** 13350-3101 **Referansenummer:** UP5655

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn®

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig



Kenneth Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1898. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2021 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Slipt og lakket gulv.
- Malt vinduskarmer og omramming.
- Vedlikeholdt.

Opplysninger gitt av eier på befaringsdagen.

Det opplyses i tidligere finn annonse at leiligheten ble pusset opp i 2016, det er ikke fremlagt dokumentasjon på dette.

Andelsleiligheter - Byggeår: 1898

UTVENDIG Gå til side

Bygård fra 1898. Bygningen antas fundamentert med naturstein, granitt og tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein, granitt og tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, utvendig pusset og malt. fasader med trekninger, ornamenter og konsoller. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, tekket med takstein/plater e.l. (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malte plater, rosetter og stukkatur. Vegger med malte plater. Gulv med slipt og lakket tregulv. Takhøyden ble målt i stue/kjøkken til: 3,07 m.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Kullfilterventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

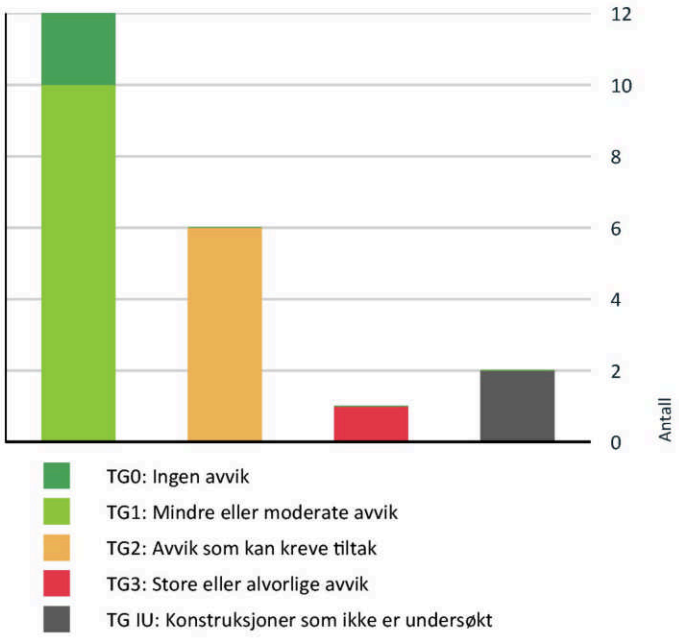
Lovlighet Gå til side

Andelsleiligheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	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 > og stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleiligheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHETER



Byggeår
1898

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass. Eldre vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør.

Andre utvendige forhold

Bygård fra 1898. Bygningen antas fundamentert med naturstein, granitt og tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein, granitt og tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, utvendig pusset og malt. fasader med trekninger, ornamenter og konsoller. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, tekket med takstein/plater e.l. (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med malte plater, rosetter og stukkatur. Vegger med malte plater. Gulv med slipt og lakket tregulv. Takhøyden ble målt i stue/kjøkken til: 3,07 m.

Tilstandsrapport

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av trebjelkelag. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 0 Radon

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

TG IU Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.

- Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann- og feiervesen før bruk.

TG 1 Innvendige dører

Formpressede innerdører med 3-speil. 2-fløyet innerdør av tre med speil.

Andre innvendige forhold

Elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon.

Årstall: 2016

Kilde: Andre opplysninger: Hentet fra prospekt generert av Eiendomsverdi.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater. Vegger med fliser.

Årstall: 2016

Kilde: Andre opplysninger: Hentet fra prospekt generert av Eiendomsverdi.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Årstall: 2016

Kilde: Andre opplysninger: Hentet fra prospekt generert av Eiendomsverdi.

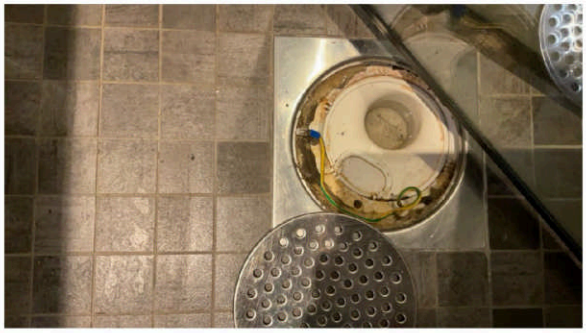
2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak
• Det må innhentes dokumentasjon.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftekanaler i bygget.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

2. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Kullfilterventilator over kokeplass.

Årstall: 2016 **Kilde:** Andre opplysninger

2. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

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

Det er registrert kullfilterventilator uten at det er dokumentert effekt ved tilluft i rommet. Dette kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad enn TG2.

Konsekvens/tiltak
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Plastrør (rør-i-rør). Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

120 liters varmtvannsbereder i himling på bad.

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.

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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.
   Ukjent

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?
   Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   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 Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad enn TG2

Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

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.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

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

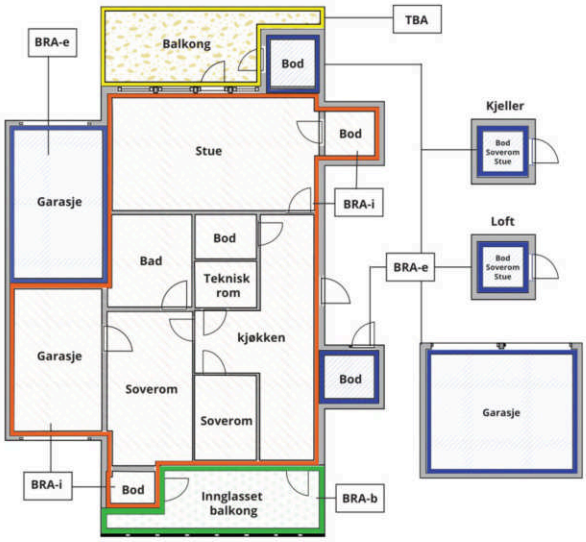
Hva er måleverdig areal?

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). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleiligheter

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft		1		1		1	2
2. etasje	54			54			54
Kjeller		6		6			6
SUM	**54**	**7**				**1**	**62**
SUM BRA	**61**						

Romfordeling

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

Kommentar

Kommentarer til beregning av areal:
Leilighetens geometri er kontrollert mot original byggetegning. Innhukk i ytterdør er medtatt i BRA-i. Sjakter i leiligheten er medtatt i BRA-i og markert med kryss. Hva som inngår i beregning av BRA-i er vist på BRA-tegning med gul fargekode og heltrukken rød linje.

Leiligheten disponerer 2 boder:

Loft (skråtak): 2,1 m² BRA-e og 1,2 m² ALH

Kjeller: 5,89 m² BRA-e

Denne boligen har Romly verifisert areal.
Arealet i denne boligen er polygonberegnet av Romly og illustrert med fargekoder på tegning etter gjennomført 3D-laserskanning. Plantegning viser situasjon som bygget med romgeometri og veggtykkelser. Plantegning er måleverdige så lenge den ikke endres. Det anbefales alltid å ta kontrollmål på stedet ved bestilling av innredningselementer, bytting av vinduer ol. Annet filformat, snitt eller 3D-modell kan bestilles på www.romly.no

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

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

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleiligheter	54	0

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.12.2025	Kenneth Pettersen	Takstingeniør
	Tonje Marie Scheflo	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	228	578		0	461.8 m²	Norges Eiendommer/Infoland - og gjelder dette gårdsnr./bruksnr.	Ikke relevant

Adresse
Trondheimsveien 16A, 0560 Oslo

Hjemmelshaver
Trondheimsveien 16 Borettslag, org.nr. 916156863

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/TRONDHEIMSVEIEN 16 BORETTSLAG	916156863		OBF	Bråthen Mia, Scheflo Tonje Marie

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesgjeld
3	225 990

Kommentar
Ligningsposter pr. 31.12.2026 (med forbehold om endringer).

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	31.12.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringskjema			Fremvist		Nei
Tegning			Fremvist		Nei
3D-scan, Romly			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av 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

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

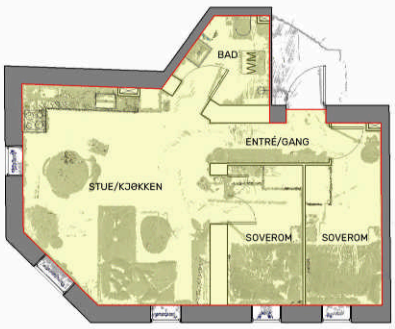
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/UP5655

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



0 1 2 5 10m

54,48 m² Internt bruksareal (**BRA-i**)

Etasje:	Referanse:	Målestokk:	Adresse
2	Q425121308	1 : 100	Trondheimsveien 16A

Tegnet av:	Kontrollert	Format:	Dato:	Oppdragsgiver:
VU	FND	A3	29.12.2025	Takstkonsulent1 AS

Romly
Verifisert areal.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Soria Moria - Nordpolen

Oppdragsnr.
154251096

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Mia Bråthen	Tonje Marie Scheflo

Gateadresse
Trondheimsveien 16A

Poststed	Postnr
OSLO	0560

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: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.: 3781100

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: 154251096

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

Svar: Nei

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

Beskrivelse: Muren på utsiden av bygget

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

Beskrivelse: Noe ujevnt gulv på det ene soverommet, prøvd å pusse ned, men ble bare litt redusert da jeg ikke turte å ta mer mtp planke tykkelsen

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskrivelse: Det er snakk om å skifte vinduer ila 2026

Document reference: 154251096

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

Beskrivelse: Dårlig stand på vinduer - Men disse skal byttes

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

Beskrivelse: Evt ved bytte av vinduer

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: 154251096

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: 154251096

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mia Bråthen	dd5e7ea5da544c52d1336571bec20310eb5bd6aa	15.12.2025 22:58:22 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tonje Marie Scheflo	250278936a8d86430040add4bd3a580fd2371d9e	16.12.2025 05:46:03 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 154251096

→ 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.

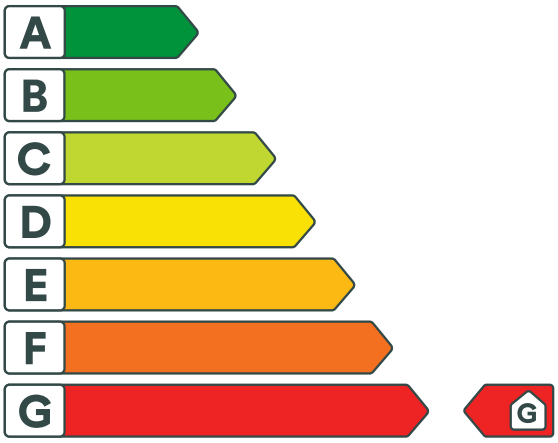
→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

enova

Energiattest



Adresse	
Trondheimsveien 16A, 0560 OSLO	
Dato for energimerking **07.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-244035**
Byggeår **1898**	Bygningsnummer **80579039**
Gårdsnummer **228**	Bruksnummer **578**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Bygningsinformasjon

Bygningskategori	Bygningstype
Boligblokker	**Leilighet**
Bruksareal **54 m²**	Oppvarmet bruksareal **54 m²**
Ventilasjonstype **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima *
483 kWh/m² per år
Energikarakter **G**
Beregnet levert energi i lokalt klima **483 kWh/m² per år**

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

Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

Trondheimsveien 16A, 0560 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 15: 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 16: 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 utendørs

Tiltak 17: 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 18: 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 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Boligopplysninger:

Trondheimsveien 16 Borettslag		**Vår ref.:**	764/3	**Fødselsdato eier:**	21.01.1994
TRONDHEIMSVEIEN 16 A		**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	30.10.1994
0560 OSLO		**Eiere:**	Tonje Marie Scheflo, Mia Bråthen		
Organisasjonsnr:	916 156 863	**Andelsnr:**	3		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 134**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter og avdrag	1 385
	Felleskostnader	3 749

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	**01.01.2026**	**Tot. utg. i kr.:**	**11 980**	
Felleskostnader:	Ekstraordinær innbetaling av felleskostnader			6 846
	Renter og avdrag			1 385
	Felleskostnader			3 749
Neste endring:	**01.02.2026**	**Tot. utg. i kr.:**	**5 134**	
Felleskostnader:	Ekstraordinær innbetaling av felleskostnader		(6.846,00 i Jan. 26)	0
	Renter og avdrag			1 385
	Felleskostnader			3 749

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	225 990	Gjeld siste årsoppg.:	243 112
Klient ajourf. lån:	3 553 259,85	Klient gj. s. årsoppg.:	3 822 474

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16364571511, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 12.12.2025: 5.19% pa.

Antall terminer til innfrielse: 103

Saldo per 12.12.2025: 3 553 260

Andel av saldo: 225 990

Første termin/første avdrag: 30.06.2022 (siste termin 30.06.2051)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Anders Huitfeldt

Adresse: Trondheimsveien 16B

Postnr/-sted: 0560 OSLO

E-post: N/A

5: Restanse felleskostnader pr. 12.12.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	243 112	Andre inntekter:	324
Annen formue:	0	Utgifter:	13 216		

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	
Andelsnr:	3	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 228/578

Bygningstype: Bygård

Boligopplysninger:

Trondheimsveien 16 Borettslag	**Vår ref.:**	764/3	**Fødselsdato eier:**	21.01.1994
TRONDHEIMSVEIEN 16 A	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	30.10.1994
0560 OSLO	**Eiere:**	Tonje Marie Scheflo, Mia Bråthen		

Organisasjonsnr: 916 156 863

8: Bygning/eiendom

Feste/eiet tomt: Eiet

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0202

Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet	P-rom	58

Fasiliteter:

FORSIKRING
Samme forsikring som Sameiet Trondheimsveien 16.
Hovedpolise: Gjensidige med polisenr 87376929

DIVERSE INFO
Det er tinglyst et pantedokument pålydende kr 2 500 000,- den 29.03.2016 på grunnboksarket.

BRUKSOVERLATING (UTLEIE)
Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.
Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via kortidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

NØKLER, SKILT
Nøkler til inngangsdør, kjeller, postkasse, vaskeri bestilles hos sameietstyret som kan nåes
på sameiettrondheimsveien16@gmail.com. Det samme gjelder skilt til ringeklokke og postkasse.

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmeldinger og protokoller for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.
For 2024/2025 forbereder styret samlet utbedring eller utskifting av vinduer i bygården, samt balkongutbygging. Ta kontakt med styret for ytterligere informasjon.

LÅN I SAMEIET
Borettslaget er ansvarlig for ca 66 % av kostnadene og andel fellesgjeld for lån 1636.64.25814 i Sameiet Trondheimsveien 16 - ved salg be om andelens gjeld i sameiet. Kostnadene betjenes via felleskostnadene til den enkelte andelseier i borettslaget.

VAKTMESTER
Sameiet Trondheimsveien 16 er ansvarlig for vedlikehold og drift av eiendommen
Trondheimsveien 16 A og B.Trondheimsveien 16 Borettslag betaler en forholdsmessig del av utgiftene knyttet til dette, via innbetalinger av felleskostnader til Sameiet Trondheimsveien 16.
Sameiets vaktmestertjeneste og renholdstjeneste utføres av henholdsvis Rene Bygårder
AS og Rene trapper AS.

SÆRFORDELT LÅN UTEN IN-ORDNING
Lån 1636.45.71511 er særfordelt uten IN-ordning.

Boligopplysninger:

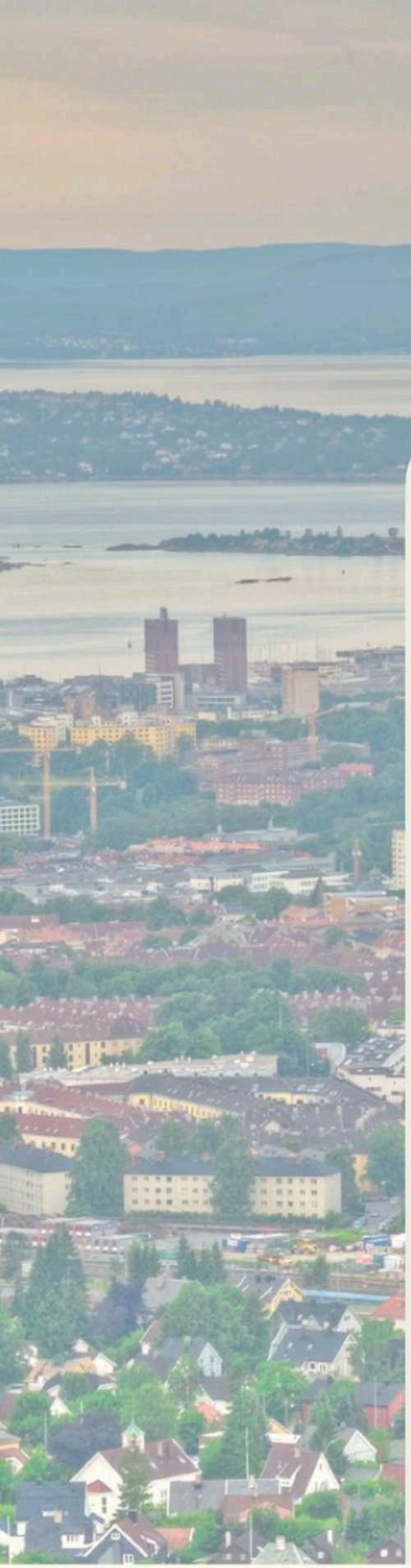
Trondheimsveien 16 Borettslag	**Vår ref.:**	764/3	**Fødselsdato eier:**	21.01.1994
TRONDHEIMSVEIEN 16 A	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	30.10.1994
0560 OSLO	**Eiere:**	Tonje Marie Scheflo, Mia Bråthen		

Organisasjonsnr: 916 156 863

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

BREDBÅND, KABEL-TV
Borettslaget har kollektiv avtale med Global Connect om kabel-tv og bredbånd. Avtalen kan ikke sies opp individuelt.

Annen informasjon:



Innkalling til generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS
Innspurten 11 C, 0663 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Trondheimsveien 16 Borettslag

generalforsamling 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Mandag 07.04.2025, kl 18:00

Sted: Teams


OBF



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

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

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til anders@huitfeldt.net i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2025 i Trondheimsveien 16 Borettslag mandag 07.04.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____


OBF



Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at generalforsamlingen skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet:

Microsoft Teams Trenger du hjelp?

Bli med i møtet nå

Møte-ID: 349 322 380 580

Passord: g7VE23c4

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter
- Møtedeltagerne settes automatisk på «mute» ved møteoppstart. Ved innringing per telefon tast *6 for lydløs/ikke lydløs.

Generalforsamling i Trondheimsveien 16 Borettslag

Mandag 07.04.2025, kl 18:00

Teams

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Trondheimsveien 16 Borettslag

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 0,-.

4. Orientering

5. Forslag

5.1 Utskifting av vinduer

Vinduene i bygården er i dårlig tilstand, noe som fører til dårlig isolasjon og dårlig ventilasjon. Det er nødvendig å bytte ut alle vinduer. Dette er tidligere vedtatt av sameiets årsmøte, men er ikke fulgt opp.

Forslag til vedtak: Borettslagets generalforsamling uttrykker ønske om å gå videre med utskifting av vinduer. Borettslagets representanter på sameiets årsmøte oppfordres til å støtte forslag om at sameiets styre får fullmakt til å forhandle med, og inngå kontrakt, med entreprenør om dette.

Styrets innstilling: Innstilles vedtatt

5.2 Balkonger

Utbygging av balkonger er vedtatt av sameiet, men har ikke blitt fulgt opp.

Forslag til vedtak: Borettslagets generalforsamling uttrykker ønske om å gå videre med balkongutbygging. Borettslagets representanter på sameiets årsmøte oppfordres til å støtte forslag om at sameiets styre får fullmakt til å søke kommune om utbygging av balkonger, og til å inngå kontrakt med entreprenør om dette.

Styrets innstilling: Ingen innstilling. Behov for innspill fra andelseiere. Diskuteres på generalforsamling

5.3 Oppsigelse av kontrakt om forretningsførsel

OBF har ikke gitt nødvendig informasjon eller hjelp i forbindelse med styreleders fravær i løpet av høsten -24 og våren -25. Samtidig er det mye uklarhet rundt borettslagets økonomi, der det har vært vanskelig å få oversikt på tross av gjentatte forespørsler fra styremedlem.

Tilbud om forretningsførsel fra UBFL legges ved som tillegg til denne saken

Forslag til vedtak: Kontrakt om forretningsførsel fra OBF sies opp med seks måneders oppsigelsestid fra dagens dato. Borettslagets representanter på sameiets årsmøte bes fremme tilsvarende forslag der. Styret får fullmakt til å forhandle om og inngå kontrakt om forretningsførsel fra andre tilbydere, og bes om å koordinere dette med sameiets styre.

Styrets innstilling: Innstilles vedtatt

5.4 Bakgården

(Innmeldt av Anne Cavendish)

Bakgården synker, og røtter fra trær sprer seg inn i porten (og muligens grunnmuren). Området må derfor opparbeides fra grunnen med ny asfalt og port.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen ber borettslagets representanter på sameiets årsmøte, legge inn forslag om å innhente et anbud for dette hvor tre parkeringsplasser og søppelkonteinere er inkludert. Ideelt sett bør det også være plass til vertikal sykkelparkering. Sameiets styre bør også kontakte en eiendomsmegler for en prisantydning for disse parkeringers plassene. Ambisjonen er at salg av parkerings plasser kan finansiere arbeidet i bakgården.
Andelseiere har første prioritert for kjøp av parkeringsplass
Sameiets styre informerer andelseierne om planene og økonomien før arbeidet igangsettes.
Til orientering - lignende arbeid er gjort øverst i Professor Lochmannsgate og løsningen der inkluderer plass søppelkonteinere og sykkelparkering.

Styrets innstilling: Innstilles avvist

5.5 Andel H0201

(Innsendt av Anne Cavendish)

Våren 2022, i forbindelse med oppussing av leilighet under, ble det kuttet et hull i veggen på ca 1x1 meter for å få tilgang til vannrør. Til tross for gjentatte purringer og lovnader har ikke hullet blitt fikset.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen ber borettslagets representanter på sameiets årsmøte gå inn for forslag om at andelseier kan gjennomføre arbeidet for å settes tilbake i den stand det var (gipsplate og maling). Regning på arbeidet sendes til sameiet

Styrets innstilling: Oversendes til sameie for behandling ved styre eller årsmøte

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder har vært fraværende. Det velges derfor ny styreleder for 2 år

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Anders Huitfeldt og Ada Nummedal er ikke på valg. Dersom en av disse blir valgt til ny styreleder, vil det bli valg på nytt styremedlem.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 17.03.2025

Styret i Trondheimsveien 16 Borettslag

Styreleder, Per Henrik Fjeld
Styremedlem, Ada Nummedal
Styremedlem, Anders Huitfeldt
Varamedlem, Nazila Dabestan

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Trondheimsveien 16 Borettslag

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Per Henrik Fjeld
Styremedlem, Ada Nummedal
Styremedlem, Anders Huitfeldt
Varamedlem, Nazila Dabestan

Styret har bestått av 1 kvinne og 2 menn.

Styret kan kontaktes på Epost ikke angitt

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Trondheimsveien 16 Borettslag

Trondheimsveien 16 Borettslag er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 916156863. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 12 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet Trondheimsveien 16 er ansvarlig for vedlikehold og drift av eiendommen Trondheimsveien 16 A og B. Trondheimsveien 16 Borettslag betaler en forholdsmessig del av utgiftene knyttet til dette via innbetalinger av felleskostnader til Sameiet Trondheimsveien 16. Sameiets vaktmestertjeneste og renholdstjeneste utføres av henholdsvis Rene Bygårder AS og Rene Trapper AS.

Bredbånd, kabel-tv

Bredbåndstjenester kjøpes inn av Sameiet Trondheimsveien 16 for å oppnå stordriftsfordeler. Mer informasjon kan fåes av styret i sameiet.

Nøkler, skilt

Ta kontakt med styret i sameiet ved spørsmål om nøkler eller skilt.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Trondheimsveien 16 Borettslag, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Ansvaret for slik kontroll er etter avtale delegert til styret i Sameiet Trondheimsveien 16.

Forsikring

Sameiet Trondheimsveien 16 er ansvarlig for forsikring. Ta kontakt med styret i sameiet ved spørsmål om polisen.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 0 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

Borettslaget gjør normalt ikke vedlikehold da eiendomsmassen eies og driftes av sameiet. Mer informasjon kan fåes av styreleder i Sameiet. Styret i borettslaget har hatt tett dialog med sameiestyret om planlegging av rehabilitering og større vedlikehold av eiendommen fra 2021 til 2024. Seksjons- og andelseiere ble invitert på beboermøte august 2020 hvor sameiestyret orienterte om planene.

Ekstraordinær generalforsamling om nødvendig vedlikehold og rehabilitering ble avholdt 19. mai 2021.

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 1 møter og behandlet 0 styresaker.

Styret i borettslaget har i perioden hatt fokus på økonomi og felleskostnader. Ansvar for bygården, vedlikehold, dugnad etc tilfaller styret i sameiet.

11.02.2025

Godkjent elektronisk av styret i Trondheimsveien 16 Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.02.2025

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	864 888	693 006	864 908	937 346
Sum		864 888	693 006	864 908	937 346
Sum		864 888	693 006	864 908	937 346
Forretningsførsel og revisjon	2	65 222	60 839	57 050	63 500
Vedlikehold	4	694	0	0	0
Eksterne tjenester	5	606 226	505 014	599 160	599 160
Andre driftsutgifter	6	22 446	7 155	8 000	5 000
Sum		694 588	573 007	664 210	667 660
Driftsresultat før individuell innbetaling		170 300	119 999	200 698	269 686
Driftsresultat etter individuell innbetaling		170 300	119 999	200 698	269 686
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	5 103	1 993	0	0
Rentekostnad	8	315 589	271 436	194 685	200 967
Andre finansposter	9	-8 865	-5 335	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-301 622	-264 108	-194 685	-200 967
Årsresultat	10	-131 321	-144 109	6 013	68 719
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		35 468	42 407	-59 353	-60 288
Endring i disponible midler	10	-95 853	-101 702	-53 340	8 431

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	16, 17	6 096 247	6 096 247
Påkostninger	16	31 871 634	31 871 634
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		37 967 881	37 967 881
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		58 714	5 894
Andre fordringer		81 049	81 049
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		208 522	39 282
Sum omløpsmidler		348 285	126 225
SUM EIENDELER		38 316 167	38 094 107

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	11	60 000	50 000
Annen egenkapital 1.1		-197 318	-43 209
Årets resultat	10	-131 321	-144 109
Sum egenkapital	12	-268 639	-137 318
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	13	3 598 069	3 669 406
Andel langs.gjeld sameier m/pant	15	707 913	601 107
Borettsinnskudd	14	33 705 085	33 705 085
Sum langsiktig gjeld	15	38 011 066	37 975 598
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		554 652	205 350
Påløpne renter		1 049	50 477
Annen kortsiktig gjeld		18 039	0
Sum kortsiktig gjeld		573 740	255 827
Sum gjeld		38 584 806	38 231 424
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		38 316 167	38 094 107

Oslo 31.12.24
Styret i Trondheimsveien 16 Borettslag

Sted:_____, dato:_____

Per Henrik Fjeld	Anders Huitfeldt	Ada Nummedal
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	610 776	486 894	610 778	676 092
3607 Renter og avdrag	254 112	206 112	254 130	261 254
Sum	864 888	693 006	864 908	937 346

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	11 688	11 213	11 700	11 500
Forretningsførerhonorar	43 080	42 444	44 000	44 000
Annen regnskapsførsel	10 454	7 182	1 350	8 000
Sum	65 222	60 839	57 050	63 500

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	694	0	0	0
Sum	694	0	0	0

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6300 Andel felleskostnader	606 226	505 014	599 160	599 160
Sum	606 226	505 014	599 160	599 160

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	0	544	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	3 439	3 439	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	2 507	3 172	0	0
7772 Andre gebyrer	16 500	0	0	0
7790 Andre driftskostnader	0	0	8 000	5 000
Sum	22 446	7 155	8 000	5 000

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	4 509	1 993	0	0
8059 Andre renteinntekter	593	0	0	0
Sum	5 103	1 993	0	0

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8145 Lånenr 1636.45.71511	207 643	172 927	194 685	200 967
8159 Andre rentekostnader	107 947	98 509	0	0
Sum	315 589	271 436	194 685	200 967

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Andre finansinntekter	-8 865	-5 335	0	0
Sum	-8 865	-5 335	0	0

Note 10 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	-129 601	-27 899
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-131 321	-144 109
Avdrag langsiktig lån	-71 338	-48 091
Annen langsiktig gjeld	106 806	90 498
B. Årets endring i disponible midler	-105 853	-101 702
C. Disponible midler 31.12	-225 454	-129 601

Negative disponible midler

Disponible midler i årsregnskapet viser negativt beløp.
Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene lån gjennom felleskostnadene.

Note 11 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 10 andeler á kr 5 000.

Note 12 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi.
Styret vurderer dermed den reelle egenkapitalen som positiv.

Note 13 - Lån

Kreditor:	DNB Bank ASA
Formål:	Rehabilitering av fasade og kjeller + refinansiering av dagens lån Nytt lån 1213.73.22879.
Lånenummer:	16364571511
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	5.69 %
Beregnet innfridd:	30.06.2051
Opprinnelig lånebeløp:	3 780 000
Lånesaldo 01.01:	3 654 973
Avdrag i perioden:	56 904
Lånesaldo 31.12:	3 598 069
Saldo 5 år frem i tid:	3 259 514

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16364571511	3	352 062	1 056 186
	4	323 897	1 295 588
	1	267 567	267 567
	1	260 526	260 526
	1	257 005	257 005
	1	232 361	232 361
	1	228 840	228 840

Note 14 - Borettsinnskudd

Borettsinnskudd er sikret med pant i eiendommen som har en bokført verdi på kr 37 967 881.

Note 15 - Andel langsiktig gjeld sameier

Borettslagets andel i sameiet (739) er 65,8930%. Pr 31.12.2024 er andel egenkapital i sameiet kr 707 913.

Note 16 - Eiendeler

	Ingen avskriving
Anskaffelseskost pr.01.01 :	37 967 881
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	37 967 881
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	37 967 881

Note 16 - Eiendeler

Antatt levetid i år:

Note 17 - Bygninger

Bygningen ble anskaffet 01.01.2017 til en verdi av kr 37 967 881, har gårds- og bruksnummer 228/578 og ligger i Oslo Kommune. Bygningen er ikke avskrevet, men det er vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført for å forhindre forringelse.

Resultat og balanse med noter for Trondheimsveien 16 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Trondheimsveien 16 Borettslag

Styreleder	Per Henrik Fjeld (sign.)	28.03.2025
Styremedlem	Ada Nummedal (sign.)	27.03.2025
Styremedlem	Anders Huitfeldt (sign.)	27.03.2025

Til Generalforsamlingen i Trondheimsveien 16 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Trondheimsveien 16 Borettslag sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 131.321. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 28. mars 2025

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS

Håkon Sundby
Statsautorisert revisor

VEDLEGG



Tilbud om Forretningsførsel Flex fra Usbl



Trondheimsveien 16 Borettslag

& Sameiet Trondheimsveien 16

Dette dokumentet inneholder konfidensiell informasjon om Usbl ment for styret i Boligselskapet. Usbl anmoder om at dokumentet eller innhold fra dokumentet ikke videreformidles muntlig eller skriftlig til annen tredjepart.

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Borettslaget Trondheimsveien 16
v/ Anders Huitfeldt

29.januar 2025

Forretningsførsel Flex

Viser til forespørsel om forretningsførsel for deres boliglag og vi har utarbeidet et tilbud på *Forretningsførsel Flex* som vi håper er klargjørende og aktuelt for dere. Dette produktet passer best for mindre boligselskap. Det er mulig å kjøpe tilleggstjenester og bistand etter hva dere har behov for.

Hos Usbl er boligselskapet i trygge hender

Med over 75 års erfaring med drift og forretningsførsel så er vi en erfaren og god samarbeidspartner for de over 2000 sameiene og borettslagene vi forvalter. Vår oppgave er å sikre den beste bistand og rådgivning, slik at de som sitter i styret får hjelp til å ta gode beslutninger på vegne av alle beboerne.

Usbl har bred teknisk og juridisk kompetanse og kan også bistå dere med tilleggstjenester som advokathjelp, bistand ved vedlikehold, prosjektledelse, HMS og vaktmestertjenester. Vi tilbyr også kurs og opplæring innenfor blant annet HMS, vedlikehold og styrekurs.

Det at vi har samlet all kompetanse under samme tak, gjør at styret kan være trygge på at de får bistand til alt de har behov for gjennom året, både nå og i fremtiden.

Vil du vite mer om oss, se vår nettside: Usbl.no

Overgang til Usbl – vi ordner det praktiske

Velger dere å bytte til oss tar vi dialogen med en evt. nåværende forretningsfører for å få innhentet nødvendige opplysninger og data. Vi har eget team som kun jobber med å få inn nye kunder i våre systemer. Vi sender ut informasjon til beboerne samtidig med giroer for felleskostnadene. Dersom annet ikke er avtalt særskilt, er oppstart 3 mnd fra signering av kundeavtalen.

Alle oppstartskostnader dekkes selvfølgelig av Usbl.

Tilbud oversikt

Trondheimsveien 16 Borettslaget

Forretningsførsel Flex
inkl. Bonabo-portal (årlig beløp): **kr. 20.000,-**

Tilleggstjenester iht. prisliste, se egen side med oversikt:
Alt 1. – Budsjett
Tilgang til budsjettmodul og styrets egen bearbeidelse av tallene: **kr. 2.080,-***

Alt. 1 – Årsmøte
Tilgang til årsmøtemodul, kommunikasjon til beboere, mal for årsmelding og kommunikasjon beboere, mal for årsmelding og innkalling. Inkludert sammenstilling av innkalling utført av Usbl: **kr. 8.800,-***

** Tilleggstjenester inngås på egne tilleggsavtaler slik at boligselskapet kan vurdere fra år til år hvorvidt de har behov for dette.*

Sameiet Trondheimsveien 16

Forretningsførsel Flex
inkl. Bonabo-portal (årlig beløp): **kr. 20.000,-**

Dersom det er behov for IN-avtale, måleravlesning, avdelingsregnskap eller lignende kommer dette i tillegg.

Alle summer er eksklusive mva. Tilbudet er gyldig i 2 mnd fra d.d.. For mer utfyllende informasjon se punkter på de neste sidene. Ved aksept av tilbudet inngås det egen kundeavtale som må signeres av styret i boligselskapet.

Det er flere fordeler ved å velge oss i Usbl som deres forretningsfører og vi har bl.a. gode betingelser på forsikringsavtaler, strøm, internett og revisjon som kommer våre forvaltede lag og medlemmer til gode.

På de neste sidene følger en beskrivelse av hovedtrekkene som er inkludert i det faste, årlige forretningsførerhonoraret samt øvrige produkter som nevnt i tilbudet over.

Vi håper tilbudet er av interesse og at vi kan få ønske dere velkommen som ny kunde hos oss i Usbl. Har dere noen spørsmål, ikke nøl med å kontakte meg!

Med vennlig hilsen
Boligbyggelaget Usbl

Kjersti Ekern Villand

Kjersti Ekern Villand
Salgsansvarlig – Nye kunder
Telefon: 905 23 491
E-post: kev@usbl.no

Forretningsførsel Flex

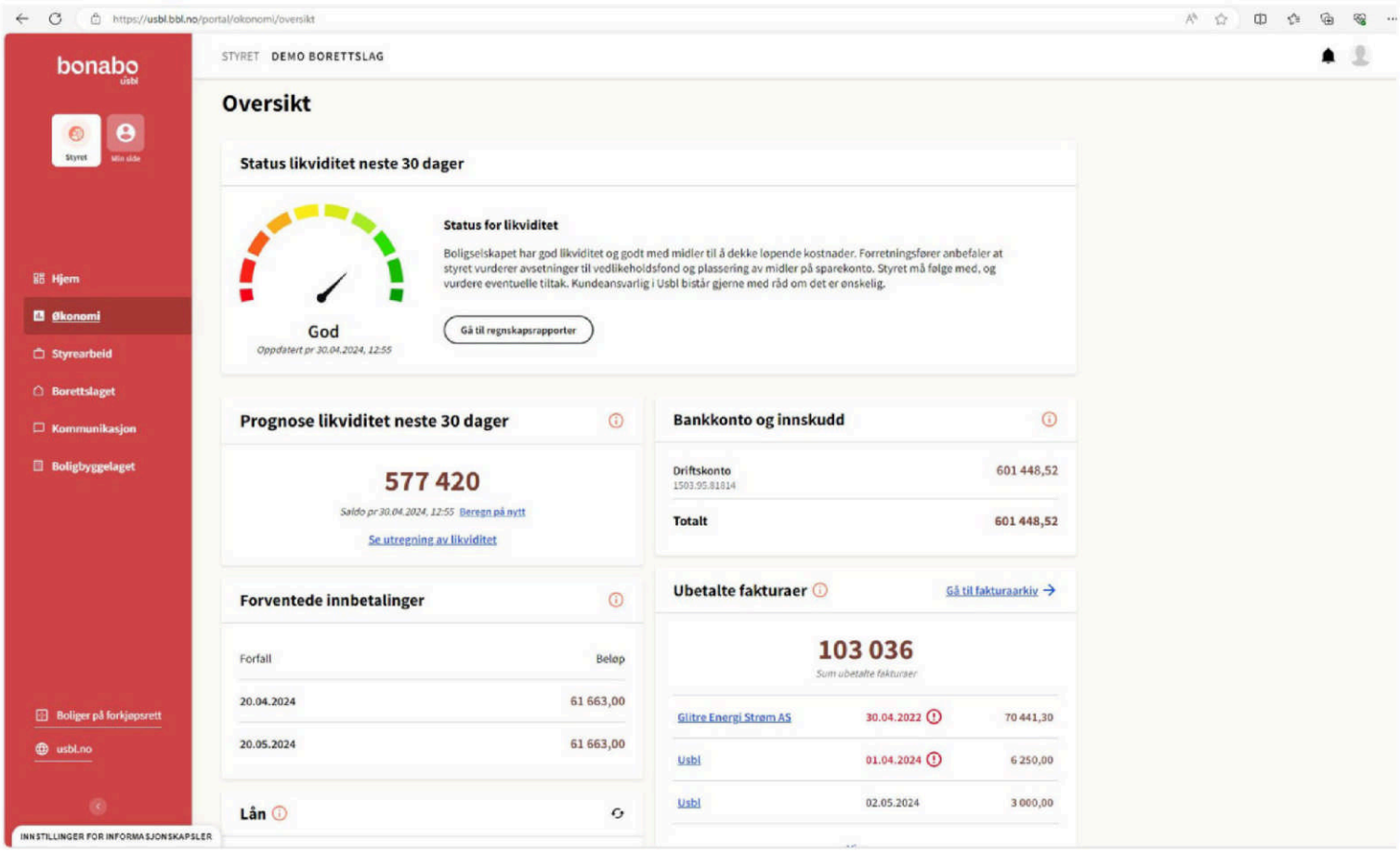
Usbl tilbyr forretningsførsel til en rimeligere pris med avtalen Forretningsførsel Flex.

Avtalen ivaretar følgende oppgaver:

Løpende bokføring, Årsregnskap, Tredjepartsopplysninger, Administrasjon av felleskostnader, Tilgang til styre- og beboerportalen Bonabo og Banktjenester.

Pris for tilleggstjenester som kan bestilles av styret etter behov:

Budsjett		
Alternativ 1	Kr 2.080	For tilgang til budsjettmodul og styrets egen bearbeidelse av tallene
Alternativ 2	Kr 4.680	For tilgang til budsjettmodul og budsjettutkast fra Usbl
Ekstra bistand	Kr 1.200	Per time for medgått tid
Alternativ 3	Kr 9.400	Hel budsjettpakke inkludert budsjettutkast og 3 timer rådgiving/ oppfølging
Årsmøte		
Alternativ 1	Kr 8.800	For tilgang til Årsmøtemodul, kommunikasjon til beboere, mal for årsmelding og innkalling. Inkludert sammenstilling av innkalling utført av Usbl
Alternativ 2	Kr 15.600	Hel årsmøtepakke inkludert 5 timer rådgiving (uten deltakelse på årsmøtet)
Ekstra bistand	Kr 1.200	Per time for medgått tid
Møteleder på årsmøtet	Kr 1.800	Faktureres etter medgått tid
Etterarbeid fra årsmøtet	Kr 1.200	Protokoll og innsendelse til Brønnøysund, faktureres etter medgått tid
Rådgiving		
Bistand til styret	Kr 1.200	Per time for medgått tid
Tilleggsfunksjoner i Bonabo		
Tilgang til bookingløsning	Kr 1.450 For åpning av menyen Ingen årlig lisens videre	Mulighet til å registrere felles lokaler/utstyr som beboerne kan booke.
Tilgang til ordreregistrering for fakturering av annet enn felleskostnader	Kr 1.450 For åpning av menyen Ingen årlig lisens videre	Mulighet for styret til selv å viderefakturere til eiere når f.eks. en eier skal belastes for en egenandel, eller de skal betale for leie av lokaler/felles utstyr.



Vår digitale portalløsning Bonabo gjør styrehverdagen enklere!

Her kan styret:

- Gjøre styreinnkallinger og referater
- Kommunisere med beboerne via sms og e-post
- Styret får egen e-post, eks. boligselskapet@mittusbl.no
- Oversikt over økonomi, kontoer og fakturagodkjenning
- Digital registering av utlegg
- Dokumentarkiv
- Lage og sende ut innkalling til årsmøte med referat (tilleggstjeneste)
- Utarbeide budsjett (tilleggstjeneste)

Her kan beboer:

- Se all kommunikasjon og innkallinger fra styret
- Holde oversikt over fakturaer for felleskostnader
- Full oversikt over tidligere årsmøter og referater
- Booking av fellestjenester som f.eks. selskapslokale
- Se dokumenter som vedtekter, husordensregler mv.

Les mer om Bonabo her.

Forretningsførsel Flex fra Usbl

Vi hjelper dere med forretningsførsel, regnskap og de faste årlige oppgavene slik at du kan være trygg på at økonomi og drift i ditt boligselskap ivaretas på den beste måten. Med Usbl på laget får du en samarbeidspartner med solid kompetanse og velprøvde rutiner.



En fleksibel løsning

Vårt alternativ "Forretningsførsel Flex" gir boligselskapet en rimeligere, men fleksibel løsning for forretningsførsel. Dette alternativet passer best for mindre boligselskap, og gjerne der hvor styret har erfaring med driften.

Dersom man trenger bistand til budsjettering, innkalling til årsmøte eller rådgivning, er dette tilleggstjenester som man bestiller iht. vedlagt prisliste. Styret har da muligheter til å få profesjonell bistand der hvor det trengs underveis.

Usbl's kundesenter for beboere

Usbl har eget kundesenter som er tilgjengelig for beboerne. Her kan man få svar på spørsmål vedrørende fakturaer, parkering, boder, vedtekter, husordensregler, forsikring, eierskifter m.m.



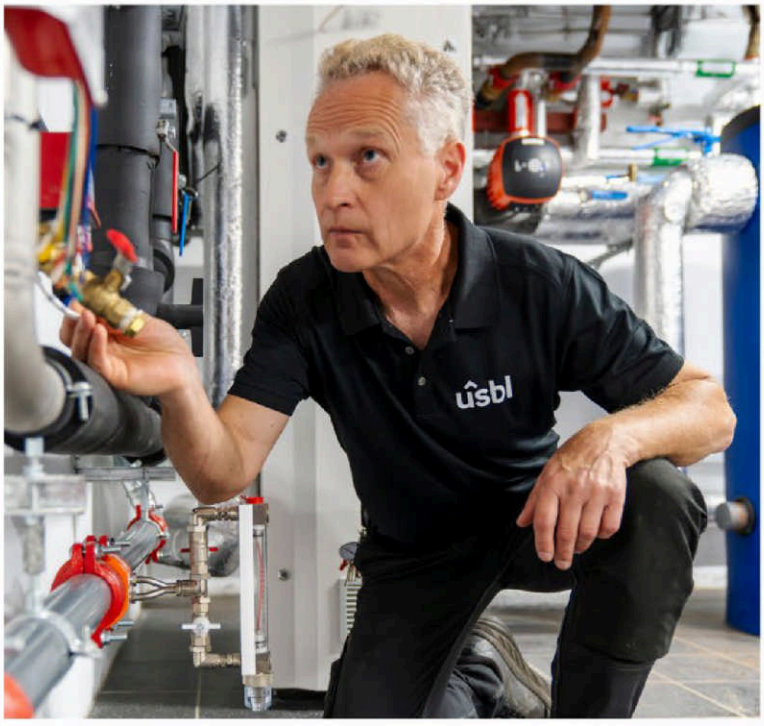
Bevar HMS

Bevar HMS er et nettbasert verktøy som hjelper styret med å ivareta alle krav til oppfølging av HMS. HMS-oppgavene blir skreddersydd for ditt borettslag eller sameie av en personlig HMS-rådgiver som utfører en kartlegging. Vi bistår også med opplæring av systemet.

Bevar Vedlikehold

Bevar Vedlikehold er et nettbasert verktøy for planlegging av vedlikeholdsarbeidet i borettslag og sameier. Verktøyet gir styret en fullstendig oversikt over oppgaver og plikter på alle digitale flater.





Boservice
- vaktmester- og håndverkertjenester

Vår egen Boservice-avdeling har et bredt utvalg av ulike tjenester som sikrer en enklere hverdag. Snøbrøyting, plenklipping, ryddig og oppfølging av vedlikehold, samt egne håndverkere som kan bistå med prosjekter.

Les mer om våre styretjenester.



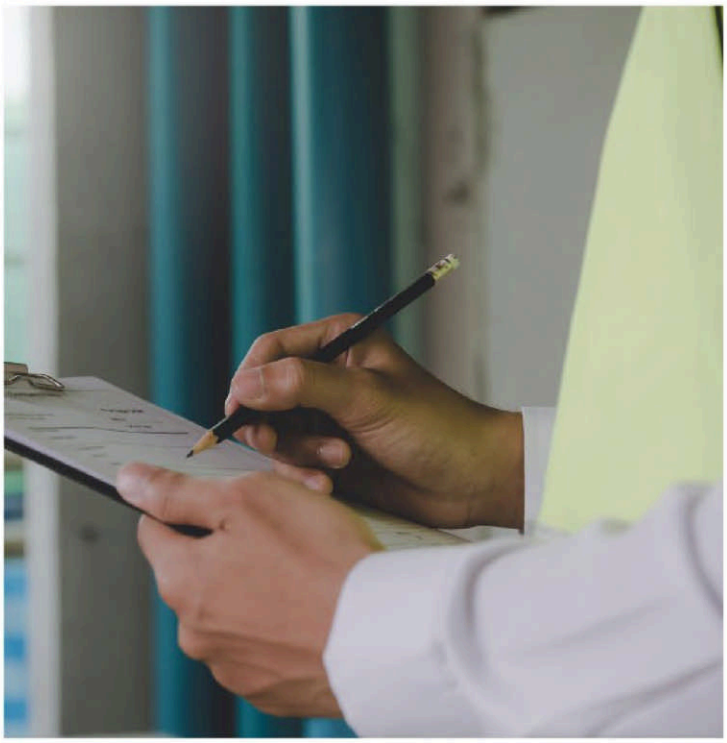
Revisjon via vår samarbeidspartner KPMG

Vi har gode rammeavtaler på revisjon via KPMG som sikrer dere gode betingelser. Vårt samarbeid innebærer at dokument- og dataflyt går automatisk, noe som minsker arbeidsmengden ved revisjon og sikrer rask saksbehandling.

Dere står selvfølgelig fritt til å velge en annen revisor dersom det er ønskelig.

Forsikring med egen skadeavdeling i Usbl

Vi i Usbl har gode rammeavtaler med flere forsikringsselskaper som bl.a If, Gjensidige og Protector forsikring. Våre egne forsikringsansatte følger opp forsikringsselskapene på vegne av styret i sameiet eller borettslaget. Inkludert i avtale med If er 15 timers kostnadsfri advokatrådgivning.





Advokattjenester fra Usbl

Advokatkontoret i Usbl har bred kompetanse innen bolig- og eiendomsrett. Vi kan bistå med mindre enkeltstående saker, eller større prosesser mot f.eks. utbyggere eller håndverkere. Våre forvaltede lag får juridisk bistand til en gunstig pris.

Les mer om våre styretjenester.

KUNDEFORDELER

USBL STRØM

Strømavtale via Polar Kraft AS som sikrer komkurransedyktig og stabil strømpris gjennom hele året.

USBL'S BOMILJØFOND

Alle borettslag og sameier som forvaltes av Usbl kan søke om støtte til tiltak som bidrar til et godt sosialt og klimavennlig bomiljø.

USBL NØKKELEN

Med Usbl Nøkkelen bruker du mobilen til å åpne alle dører og det er enkelt å gi andre tilgang til din bolig, f.eks håndverkere.

BUA FOR BORETTSLAG OG SAMEIER

Sammen med BUA har Usbl utviklet konseptet «BUA i borettslag og sameier» - et helhetlig konsept for deling av sport- og fritidsutstyr. BUAs digitale utlånssystem gjør det enkelt for beboere å reservere utstyr og enkelt for styret å administrere utlånsordningen.

8 GODE GRUNNER

01

PÅLITELIG FORRETNINGSFØRER

Eksisterende kunder verdsetter vår høye kvalitet på vår rådgivning og våre tjenester.

02

KONKURRANSEDYKTIGE PRISER

Kostnadseffektiv leverandør av tjenester.

03

PERSONLIG RÅDGIVER MED HØYT SERVICENIVÅ

Din egen rådgiver som kan alt om din bolig.

04

ERFAREN FORRETNINGSFØRER MED 75 ÅRS ERFARING

En trygg og solid aktør med lang erfaring.

05

HØY KUNDETILFREDSHET

5 av seks kunder vil anbefale oss til andre.

06

FLEKSIBLE LØSNINGER

Vi er store nok til å tilby alle tjenester, og små nok til å gi deg den beste servicen.

07

GODE DIGITALE VERKTØY

Vi tilbyr en rekke digitale verktøy som gjøre styrearbeidet enklere.

08

ALT PÅ ET STED

Alle boligrelaterte tjenester du trenger er samlet under samme tak.



Usbl – en boligutvikler med lang historie

Usbl ble stiftet i 1948 av utålmodige ungdommer som ville få fart på boligbyggingen.

Ikke like unge, men vel så ivrige, er Usbl etter å skape gode nabolag for hele landets befolkning - også i dag. Vår historie har formet oss til å bli et av landets største boligbyggelag.

Vi realiserer små og store boligprosjekter, alene eller sammen med andre boligutviklere.

Ta gjerne kontakt med oss

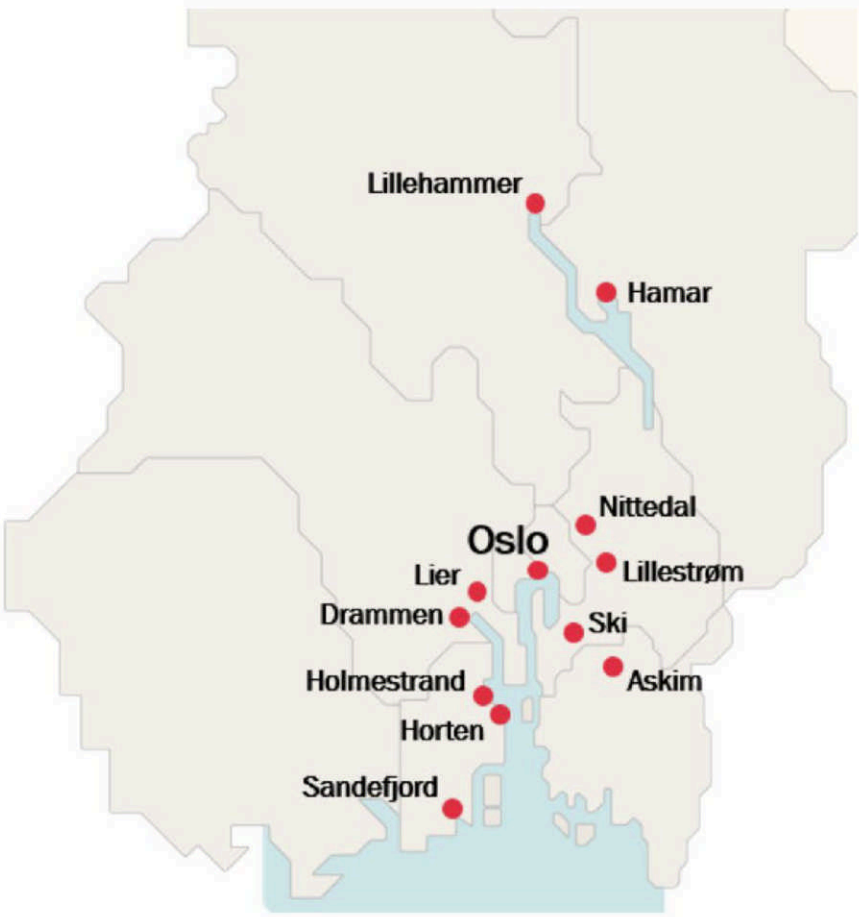
Våre kontorer strekker seg fra Lillehammer i nord til Sandefjord i sør.

Vi er representert i ditt nærmiljø, og vi forvalter og utvikler boliger i disse områdene.

Vi ser frem til å høre fra deg.

Tlf. 22 98 38 00

usbl@usbl.no



PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Trondheimsveien 16 Borettslag mandag 07.04.2025 kl. 18:00 - Teams.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Trondheimsveien 16 Borettslag

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Mette Gro Eriksen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 7 andelseiere og 1 representert med fullmakt, til sammen 8 stemmeberettigede.

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Anette Breiteig ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Ada Nummedal valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Årsmelding 2024

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets underskudd ble besluttet fremført som udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 0

4. Orientering

Vedtak:
Ikke aktuell

5. Forslag

5.1 Utskifting av vinduer

Vinduene i bygården er i dårlig tilstand, noe som fører til dårlig isolasjon og dårlig ventilasjon. Det er nødvendig å bytte ut alle vinduer. Dette er tidligere vedtatt av sameiets årsmøte, men er ikke fulgt opp.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt.

Styret oppfordres til å sjekke støtteordninger.

5.2 Balkonger

Utbygging av balkonger er vedtatt av sameiet, men har ikke blitt fulgt opp.

Vedtak:
Det ble vedtatt at arbeidet som er satt i gang skal fortsette.

En stemme mot.

5.3 Oppsigelse av kontrakt om forretningsførsel

OBF har ikke gitt nødvendig informasjon eller hjelp i forbindelse med styreleders fravær i løpet av høsten -24 og våren -25. Samtidig er det mye uklarhet rundt borettslagets

økonomi, der det har vært vanskelig å få oversikt på tross av gjentatte forespørsler fra styremedlem.

Tilbud om forretningsførsel fra UBFL legges ved som tillegg til denne saken

Vedtak:
Vedtak avventer. Styret tar en beslutning etter møte/samtale med OBF.

5.4 Bakgården
(Innmeldt av Anne Cavendish)

Bakgården synker, og røtter fra trær sprer seg inn i porten (og muligens grunnmuren). Området må derfor opparbeides fra grunnen med ny asfalt og port.

Vedtak:
Tatt til orientering

5.5 Andel H0201
(Innsendt av Anne Cavendish)

Våren 2022, i forbindelse med oppussing av leilighet under, ble det kuttet et hull i veggen på ca 1x1 meter for å få tilgang til vannrør. Til tross for gjentatte purringer og lovnader har ikke hullet blitt fikset.

Vedtak:
Anne Cavendish tar dette med nytt styre.

Tatt til orientering.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år
Styreleder har vært fraværende. Det velges derfor ny styreleder for 2 år

Vedtak:
Anders Huitfeldt ble valgt som styreleder for 2 år.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år
Anders Huitfeldt og Ada Nummedal er ikke på valg. Dersom en av disse blir valgt til ny styreleder, vil det bli valg på nytt styremedlem.

Vedtak:
Nicolas Harlem Eide ble valgt for 2 år.

Ada Nummedal har 1 år igjen.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Per Henrik Fjeld ble valgt for 1 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 19.03

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Anders Huitfeldt for 2 år
- Styremedlem: Nicolas Harlem Eide for 2 år
- Styremedlem: Ada Nummedal 1 år igjen
- Varamedlem: Per Henrik Fjeld for 1 år

Protokoll for Trondheimsveien 16 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Mette Gro Eriksen (sign.)	09.04.2025
Protokollvitne	Ada Nummedal (sign.)	09.04.2025

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Trondheimsveien 16 mandag 07.04.2025 kl. 19:00 - Teams.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Trondheimsveien 16

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Mette Gro Eriksen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 12 seksjonseiere og ingen representert med fullmakt, til sammen 12 stemmeberettigede.

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Anette Breiteig ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Anders Huitfeldt valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Årsmelding 2024

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets underskudd ble besluttet fremført som udekket tap.

3.3 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.4 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 65.000,-

4. Valg av tillitsvalgte

4.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode:

Per Henrik Fjeld

Vedtak:
Nicolas Herlem Eide ble valgt som styreleder for 2 år.

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Marius André Jaabæk
Jørund Holm Tangen

Vedtak:
Anders Huitfeldt og Per Henrik Fjeld ble valgt for 2 år.

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Bijan Johansen

Vedtak:
Anne Cavendish ble valgt for 1 år.

5. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 19:35

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder:Nicolas Herlem Eide for 2 år
- Styremedlem: Anders Huitfeldt for 2 år
- Styremedlem: Per Henrik Fjeld for 2 år
- Varamedlem: Anne Cavendish for 1 år

Protokoll for Sameiet Trondheimsveien 16

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Mette Gro Eriksen (sign.)	08.04.2025
Protokollvitne	Anders Huitfeldt (sign.)	08.04.2025

VEDTEKTER FOR TRONDHEIMSVEIEN 16 BORETTSLAG

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 15.10.2015.

1 Lagets navn, forretningskontor og eiendom

1.1 Lagets navn og forretningskontor

Lagets navn er Trondheimsveien 16 Borettslag med forretningskontor i Oslo, jfr. burettslagslova ("brl.") § 2-2 første ledd nr. 1 og 2.

1.2 Lagets eiendom

Laget planlegger etter nærmere avtale med T16 Holding AS å erverve hele aksjekapitalen i Trondheimsvn 16 AS, som direkte og indirekte gjennom datterselskaper, eier deler av bygården med adresse Trondheimsveien 16, gnr. 228, bnr. 578 i Oslo kommune, nærmere bestemt snr. 3 – 10, 12 og 13. Etter at laget har ervervet hele aksjekapitalen i Trondheimsvn 16 AS vil dette selskapet bli innfusjonert i laget, slik at laget blir eier av totalt 10 boligseksjoner på eiendommen. De nærmere betingelsene for lagets erverv av eiendommen gjennom aksjekjøpet fastsettes ved senere avtale mellom laget og aksjonæren i Trondheimsvn 16 AS, T16 Holding AS.

2 Lagets formål

2.1 Eksklusiv borett

Laget er et frittstående borettslag og har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å gi andelseierne en eksklusiv borett til en bolig i det bygg borettslaget eier, jfr. brl. §§ 1-1 første ledd første punktum og 5-1.

2.2 Virksomhet i sammenheng med hovedformålet

Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med hovedformålet, jfr. brl. § 1-1 første ledd annet punktum.

3 Antall andeler og andelenes pålydende

Laget består av ti andeler. Hver andel har pålydende verdi på NOK 5.000, jfr. brl. §§ 2-2 første ledd nr. 3 og 3-1.

4 Andelseierne

4.1 Fysiske personer

Med unntak av T16 Holding AS, som gjennom aksjesalget selger lagets eiendom til laget og andelene til andelskjøpere, og som har rett til å beholde så mange andeler som selskapet måtte ønske, kan bare fysiske personer (enkeltpersoner) være andelseiere i borettslaget, jfr. brl. §§ 4-1 og 2-12. T16 Holding AS kan uten hinder av forrige setning overdra en eller flere av sine andeler til andre juridiske personer, som trer i T16 Holding AS' sted, jfr. brl. §§ 2-12 og 4-3.

4.2 Fysiske personer kan bare eie én andel

Ingen fysiske personer (enkeltpersoner) kan eie mer enn èn andel, jfr. brl. § 4-1.

4.3 Juridiske personer adgang til å erverve andeler

Juridiske personer som nevnt i brl. § 4-2 første ledd, som blir medlemmer av borettslaget kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst èn, av andelene i borettslaget, i henhold til brl. § 4-2 første ledd.

4.4 Kreditor og usolgte andeler

Uten hinder av det som fremgår av punkt 4.1, 4.2 og 4.3, kan en kreditor erverver en eller flere andeler for å redde sin fordring som er sikret med pant i andelen(e), jfr. brl. § 4-2 andre ledd første punktum. Det samme gjelder noen som erverver en andel som ellers ville forbli usolgt i lengre tid, jfr. brl. § 4-2 annet ledd annet punktum.

5 Generalforsamlingen

5.1 Myndighet

Generalforsamlingen har den øverste myndighet i laget, jfr. brl. § 7-1. Generalforsamlingen ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, jfr. brl. § 7-9.

5.2 Møterett

Alle andelseiere har rett til å delta i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett, med de begrensninger som følger av punkt 5.15. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg, jfr. brl. § 7-2 første ledd.

Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i laget har rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede om ikke det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall, jfr. brl. § 7-2 annet ledd.

5.3 Fullmektig og rådgiver

En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier, men når flere eier en andel sammen, kan de ha felles fullmektig. En fullmakt kan kalles tilbake når som helst, jfr. brl. § 7-3 første ledd.

Hver andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det, jfr. brl. § 7-3 annet ledd.

5.4 Ordinær generalforsamling

Laget skal holde ordinær generalforsamling innen utgangen av juni hvert år. Styret skal på forhånd varsle alle andelseiere med kjent adresse om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som noen ønsker skal tas opp, jfr. brl. § 7-4 første ledd.

Spørsmålet om godkjenning av årsregnskapet og årsberetningen skal alltid behandles og avgjøres i den ordinære generalforsamlingen, jfr. brl. § 7-4 annet ledd.

Årsregnskapet, årsberetningen og revisjonsberetningen skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse, jfr. brl. § 7-4 tredje ledd. Årsregnskapet og årsberetningen skal leses opp i generalforsamlingen med mindre annet blir enstemmig besluttet. Revisors beretning skal alltid leses opp.

5.5 Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig opplyser hvilke saker de ønsker behandlet, jfr. brl. § 7-5.

5.6 Innkalling til generalforsamling

Generalforsamlingen skal innkalles av styret. Innkallingen skal være send minst åtte og høyst tyve dager før møtet skal holdes. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager, jfr. brl. § 7-6 første ledd.

Alle andelseiere med kjent adresse skal ha skriftlig innkalling. Innkalling kan sendes elektronisk, herunder til andelseierens e-postadresse, jfr. brl. § 7-6 tredje ledd.

5.7 Saker som skal tas med i innkallingen

I innkallingen skal de sakene som skal behandles, være klart angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være tatt inn i innkallingen, jfr. brl. § 7-7 første ledd.

Saker som en andelseier ønsker skal tas opp på den ordinære generalforsamlingen, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før utløpet den fastsatte frist for innlevering av saker, jfr. brl. § 7-7 annet ledd.

5.8 Om hvilke saker generalforsamlingen skal og kan behandle

Generalforsamlingen kan ikke gjøre vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallingen, om ikke alle andelseierne i laget samtykker, og ikke annet følger av særlig lovbestemmelse, jfr. brl. § 7-8. At saken ikke er nevnt i innkallingen, hindrer likevel ikke at:

a) den ordinære generalforsamlingen avgjør saker som etter loven eller vedtektene skal tas opp på hver ordinær generalforsamling;
b) det blir valgt styremedlemmer når noen står på valg;
c) det blir vedtatt å kalle inn ny generalforsamling til å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

5.9 Hvilke saker den ordinære generalforsamlingen skal behandle

På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles, jfr. brl. § 2-2 første ledd nr. 5:

1. Konstituering
   a) Opptaking av navnefortegnelse.
   b) Valg av protokollfører og én person til å medundertegne protokollen sammen med møtelederen.
   c) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.
2. Årsberetning fra styret.
3. Årsoppgjøret, herunder spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Godtgjørelse til styret og revisor.
5. Valg av styremedlemmer og eventuelle varamedlemmer.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Årsoppgjøret og årsberetning skal leses opp i generalforsamlingen med mindre annet blir besluttet.

5.10 Stemmerett

Hver andelseier har én stemme på generalforsamlingen, uavhengig av om andelseieren har flere andeler, jfr. brl. § 7-10 første ledd.

5.11 Stemmerett for stifteren

Uavhengig av punkt 5.10 ovenfor har T16 Holding AS én stemme for hver andel som selskapet eier. Samtlige andeler som er eiet av T16 Holding AS kan være representert av samme fullmektig.

5.12 Flertallskrav

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer teller ikke. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning, jfr. brl. § 7-11.

5.13 Vedtektsendringer

Vedtektsendring kan bare besluttes av en generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet av forslaget må være nevnt i innkallingen. Endringer som gjelder rettigheter eller plikter for T16 Holding AS, må så lenge T16 Holding AS er andelseier, ha tilslutning fra T16 Holding AS.

5.14 Generalforsamlingsprotokoll
Det føres protokoll over generalforsamlingen hvor alle vedtak føres inn. Protokollen underskrives ved møtets slutt av møtelederen og den som ble valgt til å medundertegne protokollen, jfr. brl. § 7-9 annet ledd.

5.15 Begrensninger i stemmerett
Stifteren T16 Holding AS beholder stemmeretten i generalforsamling til samtlige andeler inntil siste andel er overdratt til sluttbruker, ferdigattest foreligger for eventuelle søknadspliktige tiltak utført av T16 Holding AS og borettslaget har overtatt ansvar for drift, inndriving av felleskostnader og ansvar for fellesgjelden. T16 Holding AS vil gi melding til styret i laget når dette tidspunktet har inntruffet.

6 Styret

6.1 Styret
Styret skal ha minst tre og høyst fem medlemmer, jfr. brl. § 2-2 første ledd nr. 4 Bare myndige, fysiske personer kan være styremedlemmer, jfr. brl. § 8-1.

6.2 Valg av styremedlemmer
Generalforsamlingen skal velge styremedlemmene. Styrelederen skal velges særskilt, jfr. brl. § 8-2 første ledd. Generalforsamlingen kan velge opp til fire varamedlemmer til styret, jfr. brl. § 8-2 annet ledd. Styremedlemmer og eventuelle varamedlemmer kan gjenvelges.

6.3 Tjenestetid og avsetting
Styremedlemmene gjør tjeneste i to år om ikke annet er fastsett av generalforsamlingen, jfr. brl. § 8-3 første ledd.

Et styremedlem har rett til å gå av før tjenestetiden er slutt, dersom det er særlig grunn til det. Styret og generalforsamlingen skal gis rimelig forhåndsvarsel, jfr. brl. § 8-3 annet ledd.

Et styremedlem kan avsettes av generalforsamlingen, jfr. brl. § 8-3 tredje ledd, med minst to tredjedeler av de avgitte stemmene.

6.4 Vederlag
Vederlag til styremedlemmene skal fastsettes av generalforsamlingen, jfr. brl. § 8-4.

6.5 Styremøter
Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Innkalling til styremøte skal foretas av styrelederen. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret blir sammenkalt, jfr. brl. § 8-5.

6.6 Vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer, inkludert eventuelle varamedlemmer, er til stede, jfr. brl. § 8-6 første ledd.

Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de stemmene som er avgitt. Står stemmene likt, gjeld det møtelederen har stemt for. De som stemmer for vedtak som innebærer en endring, må likevel alltid utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene, jfr. brl. § 8-6 annet ledd.

6.7 Møteledelse og styreprotokoll
Styrelederen skal lede styremøtet. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder, jfr. brl. § 8-7 første ledd.

Styret skal føre protokoll over sakene som blir behandlet i styremøtet. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene, jfr. brl. § 8-7 annet ledd.

6.8 Styrets oppgaver

Styret skal lede virksomheten i laget i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer, jfr. brl. § 8-8.

6.9 Vedtak som krever samtykke fra generalforsamlingen

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, gjøre vedtak om, jfr. brl. § 8-9:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold;
b) å øke antall andeler eller å knytte andeler til boliger som før har vært tenkt brukt til utleie;
c) salg eller kjøp av fast eiendom;
d) å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene;
e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning;
f) tiltak ellers som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene;

6.10 Lagets firma

Lagets firma tegnes av hvert enkelt styremedlem, jfr. brl. § 8-16. Styret kan gi prokura.

7 Begrensninger i borettslagets organers kompetanse

7.1 Vedtak med negativ betydning for stifter

Borettslagets organer kan ikke fatte vedtak som har spesiell negativ betydning for T16 Holding AS' posisjon som eier av disse leiligheter (eksempelvis avgift eller høyere fellesutgifter), så lenge T16 Holding AS er andelseier.

7.2 Vedtak som er til hinder for eller forvansker utvikling av eiendommen

Stifteren T16 Holding AS planlegger, dersom og når det etter T16 Holding AS' skjønn anses som hensiktsmessig, å gjøre rehabiliteringsarbeider på eiendommen, både innvendig i den enkelte leilighet, og på fellesarealer m.v. Det planlegges å utføre nødvendige oppgraderinger av leilighetenes bad og kjøkken, utskifting av soilrør, i den grad dette blir vurdert som nødvendig og hensiktsmessig, og vil der det finnes hensiktsmessig, gjennomføre ombygging av leilighetene. De øvrige andelseierne er forpliktet til ikke å stemme for eller imot forslag på generalforsamling eller i eventuelle styremøter, som er til hinder for at T16 Holding AS kan iverksette/gjennomføre slike arbeider, eller som forvansker eller fordyrer slike arbeider, så lenge T16 Holding AS er andelseier.

8 Forretningsførsel

8.1 Forretningsfører

Laget kan, men må ikke, ha en forretningsfører. Forretningsføreren kan være en juridisk person, jfr. brl. § 8-10 første ledd.

8.2 Avtale om forretningsførsel

Avtale om forretningsførsel kan inngås av styret. Avtalen skal kunne sies opp av laget med maksimalt seks måneders varsel. Med to tredjedels flertall kan generalforsamlingen gi samtykke til at avtale om forretningsførsel blir gjort uoppsigelig for et tidsrom på opp til fem år, jfr. brl. § 8-10 annet ledd.

Forretningsførselen utføres i henhold til særskilt skriftlig kontrakt. Styret vurderer med jevne mellomrom om forretningsføreren utfører tilfredsstillende arbeid, og vurderer om det er behov for skifte av forretningsfører.

8.3 Forretningsførerens representasjonsrett utad
Forretningsføreren representerer laget utad i saker som gjelder den daglige ledelsen, jfr. brl. § 8-16 annet ledd.

9 Revisjon

9.1 Valg av revisor
Laget skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av generalforsamlingen, jfr. brl. §§ 9-1 og 9-2.

9.2 Revisors oppgaver
Revisor skal revidere den løpende bokførsel, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lov, vedtektene og lagets bøker, og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig inntrykk for lagets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.

9.3 Generalforsamlingens instruksmyndighet
Gjeldende generalforsamling kan gi revisor pålegg og instrukser med hensyn til revisjonen.

9.4 Revisors godtgjørelse
Revisors godtgjørelse fastsettes av generalforsamlingen.

10 Eierskifte

10.1 Godkjenning
Ny andelseier skal godkjennes av laget. Godkjennelse kan ikke nektes saklig grunn. Er ikke melding om nekting av godkjenning kommet fram til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjennelse kom fram til laget, skal godkjennelse anses for å være gitt, jfr. brl. § 4-5 første ledd.

10.2 Erververens rett til å bruke boligen
Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjennelse er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen, jfr. brl. § 4-5 annet ledd.

10.3 Den forrige eierens ansvar
Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til godkjennelse av en ny andelseier er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen, jfr. brl. § 4-5 tredje ledd.

10.4 Gebyr
For arbeid med eierskifte og eventuell godkjennelse, kan laget kreve et vederlag på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen, jfr. brl. § 4-6.

11 Pålegg om salg - tvangssalg

11.1 Pålegg om salg og tvangssalg
Er en andel ervervet i strid med punkt 4 eller 10, kan laget pålegge erververen å selge andelen. Pålegget skal være gitt skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves tvangssolgt om pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal være kortere enn tre måneder. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan andelen kreves solgt gjennom namsmyndighetene, jfr. brl. § 4-8.

11.2 Borettslagets rett til å kjøpe andelen
Ved tvangssalg kan laget kjøpe andelen, jfr. brl. § 4-9.

12 Forkjøpsrett

Verken andelseierne eller andre har forkjøpsrett når en andel i borettslaget skifter eier, jfr. brl. § 4-11. Brl. kapittel V gjelder derfor ikke.

13 Boretten

13.1 Hver andel gir borett

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i laget og rett til å benytte fellesarealene til det de er tenkt eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene, jfr. brl. § 5-1.

13.2 Sameie i andel

I forhold til laget kan bare den som bor eller skal bo i boligen, bli eier av sameiepart i andel på annen måte enn ved arv, jfr. brl. § 5-2 første ledd. Eier flere en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruken av boligen dersom en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr. brl. § 5-2 annet ledd.

14 Overlating av bruken til andre

14.1 Overlating av bruken

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre ut over det som følger av punkt 14.2 til 14.4, jfr. brl. § 5-3.

14.2 Overlating av bruken når andelseieren selv bor i boligen

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre, jfr. brl. § 5-4.

14.3 Overlating av bruken for opp til tre år

Med godkjennelse fra styret kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre for opp til tre år dersom andelseieren selv eller en person som nevnt i punkt 14.4 bokstav c), har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Godkjennelse kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjennelse kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier, jfr. brl. § 5-5.

14.4 Overlating av bruken med særlig grunn

Andelseieren kan ellers med godkjennelse fra styret overlate bruken av hele boligen dersom:

a) andelseieren er en juridisk person, eller;
b) andelseieren skal være borte midlertidig som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner, eller;
c) et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, eller;
d) det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 andre ledd.

Godkjennelse kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. I tilfelle som nevnt i første ledd, kan godkjennelse nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier, jfr. brl. § 5-6.

14.5 Søknad om godkjennelse

Har laget ikke sendt svar på en skriftlig søknad om godkjennelse av bruker innen en måned etter at søknaden er kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent, jfr. brl. § 5-7.

14.6 Andelseierens ansvar

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter i forhold til laget, jfr. brl. § 5-8 første ledd.

Andelseier som er juridisk person, skal utpeke en fullmektig som kan ta imot meldinger fra laget om bruken av boligen. Fullmektigen skal være en fysisk person. Laget kan kreve skriftlig svar innen ti dager dersom det har henvendt seg skriftlig til den utpekte personen om spørsmål som gjelder mislighold av pliktene i forhold til laget, jfr. brl. § 5-8 annet ledd.

Fysisk andelseier skal holde styret orientert om hvor man kan få tak i han, så lenge andelseieren har overlate bruken av boligen til andre, jfr. brl. § 5-8 tredje ledd.

14.7 Pålegg om flytting

Blir bruken overlatt i strid med reglene her i punkt 14, eller er vilkårene for bruksoverlatelse ikke lenger til stede, kan laget pålegge brukeren å flytte og eventuelt kreve fravikelse etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jfr. brl. § 5-9 første ledd.

Oppfører brukeren seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere i eiendommen, kan laget kreve fravikelse frå boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jfr. brl. § 5-9 annet ledd.

14.8 Bortfall av bruksrett

Alle bruksretter til boligen bortfaller når andelen skifter eier, jfr. brl. § 5-10 første ledd.

For bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandfelleskapsloven § 3 andre ledd, gjelder likevel vanlige regler om bortfall av heftelser. Slik bruksrett har vern uten registrering mot andelseierens kreditorer og senere frivillig rettsstiftelse i andelen. Vedtektsfestet forkjøpsrett blir ikke utløst før bruksretten er bortfalt, jfr. brl. § 5-10 annet ledd.

15 Andelseiernes bruk, vedlikehold mv.

15.1 Bruken av boligen og eiendommen

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene med aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere, jfr. brl. § 5-11 første ledd.

En andelseier kan med godkjennelse frå styret gjennomføre tiltak på eiendommen som trengs på grunn funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn, jfr. brl. § 5-11 annet ledd.

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret bruke boligen til annet enn boligformål, jfr. brl. § 5-11 tredje ledd.

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, jfr. brl. § 5-11 fjerde ledd.

15.2 Andelseiernes vedlikeholdsplikt m.m.

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, jfr. brl. § 5-12 første ledd.

Andelseieren skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater i boligen, jfr. brl. § 5-12 annet ledd.

Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdører til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende

veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner, jfr. brl. § 5-12 tredje ledd.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, jfr. brl. § 5-12 fjerde ledd.

15.3 Andelseiernes erstatningsansvar overfor laget

Laget kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine etter punkt 15.2. Dette gjelder likevel ikke så langt andelseieren godtgjør at misligholdet skyldtes en hindring utenfor andelseierens kontroll, og det ikke er rimelig å vente at andelseieren skulle ha regnet med hindringen, eller at andelseieren skulle ha overvunnet eller unngått følgende av hindringen, jfr. brl. § 5-13 første ledd.

Ligger årsaken til misligholdet hos en tredjeperson som andelseieren har gitt i oppdrag heilt eller delvis å oppfylle pliktene, er andelseieren fri for ansvar bare dersom også tredjepersonen ville ha vært ansvarsfri etter bestemmelsen i første avsnitt, jfr. brl. § 5-13 annet ledd.

For tap som følger av at bruken av eiendommen eller deler av eiendommen blir avbrutt, kan laget bare kreve erstatning dersom misligholdet skyldes feil eller forsømmelse fra andelseierens side, jfr. brl. § 5-13 tredje ledd.

Andelseieren svarer bare for tap som man med rimelighet kunne påregne som en mulig følge av misligholdet. Unnlater laget å avgrense tapet gjennom rimelige tiltak, må laget selv bære den tilsvarende delen av tapet, jfr. brl. § 5-13 fjerde ledd.

Ansvaret kan settes ned dersom ansvaret vil urimelig for andelseieren. Ved vurderingen skal man legge vekt på størrelsen av tapet sammenlignet med tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers, jfr. brl. § 5-13 femte ledd.

15.4 Erstatningsansvar i forhold til andre andelseiere

Dersom andre andelseiere lider tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine etter punkt 15.2, kan de kreve erstatning av andelseieren etter punkt 15.3 dersom tapet er omfattet av erstatningskrav fra laget, jfr. brl. § 5-15 første ledd.

For indirekte tap kan de andre andelseierne bare kreve erstatning dersom misligholdet skyldes feil eller forsømmelse fra andelseierens side, jfr. brl. § 5-15 annet ledd. Som indirekte tap regnes:

a) tap i næring;
b) tap som følge av avbrudd i bruken av eiendommen eller deler av eiendommen, men ikke kostnader med nødvendig innlosjering for andelseieren eller annen bruker av boligen;
c) tap som følge av skade på annet enn bolig og vanlig tilbehør til bolig.

Andelseieren svarer bare for tap som man med rimelighet kunne påregne som en mulig følge av misligholdet. Unnlater andre andelseiere å avgrense tapet gjennom rimelige tiltak, må de selv bære den tilsvarende delen av tapet, jfr. brl. §§ 5-15 tredje ledd og 5-13 fjerde ledd.

Ansvaret kan settes ned dersom ansvaret vil urimelig for andelseieren. Ved vurderingen skal man legge vekt på størrelsen av tapet sammenlignet med tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers, jfr. brl. § 5-13 femte ledd.

15.5 Ansvar ved eierskifte

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjoner og utskifting, etter punkt 15.2 selv om dette skulle ha vært utført av den forrige andelseieren, jfr. brl. § 5-16.

16 Lagets vedlikeholdsplikt mv.

16.1 Vedlikehold m.m. fra laget

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke påhviler andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden skyldes mislighold fra en annen enn andelseier, jfr. brl. § 15-17 første ledd.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal laget vedlikeholde. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren, jfr. brl. § 15-17 annet ledd.

Andelseieren skal gi tilgang til boligen for utføring av arbeid, og for ettersyn i forhold til vedlikehold, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen brukar av boligen, jfr. brl. § 15-17 tredje ledd.

16.2 Erstatningsansvar for laget

Andelseieren kan kreve erstatning for tap som følge av at laget ikke oppfyller pliktene sine etter pkt. 16.1, med de begrensninger som følger av borettslagsloven, jfr. brl. § 5-18.

17 Felleskostnader og fellesgjeld

17.1 Fordeling og inndriving

Som felleskostnader regnes alle kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte boenhet, herunder kostnader til vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnader skal fordeles mellom andelseierne etter den fordelingsnøkkel som fremgår av eiendommens bygge- og finansieringsplan.

Fordelingsnøkkelen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen for øvrig medfører at fordelingen fremstår som klart urimelig. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk, som for eksempel kostnader til TV-signal, kostnader til eget forbruk av varme fra felles fyringsanlegg m.v.

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

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold.

17.2 Panterett for felleskostnader

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet kan ikke være større enn en sum som tilsvarer to ganger grunnbeløpet i folketrygden på tidspunktet da tvangsdekning blir vedtatt gjennomført, jfr. brl. § 5-20.

18 Bortfall av bruksretten

18.1 Oppsigelse fra andelseieren

Andelseieren kan si opp boretten med en frist på minst seks måneder. Andelseieren svarer for felleskostnader for tida fram til boretten er bortfalt, om ikke en ny andelseier har overtatt ansvaret før, jfr. brl. § 5-21 første ledd.

Har andelseieren ikke gitt fra seg boretten når fristen er ute, og andelen ikke er avhendet, fell oppsigelsen bort, jfr. brl. § 5-21 annet ledd.

Står oppsigelsen ved lag, og andelen ikke er avhendet innen fristen, kan laget kreve andelen solgt etter brl. § 4-8 annet ledd, jfr. brl. § 5-21 tredje ledd.

Krav på dekning av felleskostnader som faller på andelen, er omfattet av panteretten etter punkt 17 uten hensyn til om andelseieren hefter for kravet, jfr. brl. § 5-21 fjerde ledd.

18.2 Salgspålegg fra laget

Dersom en andelseier til tross for advarsel misligholder pliktene sine vesentlig, kan laget pålegge andelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke i tilfelle der det kan kreves fravikelse etter punkt 18.3. Advarsel skal være gitt skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold vil gi laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om salg skal være gitt skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder frå pålegget er mottatt, jfr. brl. § 5-22 første ledd.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan laget kreve andelen solgt etter brl. § 4-8 annet ledd, jfr. brl. § 5-22 annet ledd.

18.3 Fravikelse

Oppfører andelseieren seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere i eiendommen, kan laget kreve fravikelse frå boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jfr. brl. § 5-23.

19 Oppløsning

19.1 Vedtak om frivillig oppløsning

Vedtak om frivillig oppløsning av laget må, for å være gyldig, gjøres på to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 28 dagers mellomrom. Den ene generalforsamlingen må være den ordinære generalforsamlingen. På hver generalforsamling må minst to tredjedeler av andelseierne stemme for oppløsning, jfr. brl. § 11-1.

19.2 Lovlig avvikling

Når laget er besluttet oppløst skal virksomheten lovlig avvikles.

19.3 Omgjøring til selveierleiligheter

Dersom laget oppløses skal de enkelte leilighetene gjøres om til selveierleiligheter og det skal dannes et seksjonssameie i henhold til gjeldende regelverk. Oppgjøret med andelseierne følger hovedregelen om at boligene naturaldeles.

20 Adgang til utleie

20.1 Tidligere inngåtte leiekontrakter

Trondheimsvn 16 AS har leiet ut leilighetene som skal utgjøre lagets eiendom. Når Trondheimsvn 16 AS blir innfusjonert i borettslaget, vil laget eie eiendommen, men bruksretten til den enkelte leilighet vil være tilknyttet andelseieren (stifteren, T16 Holding AS). Ved fusjonens ikrafttredelse vil de leiekontraktene som ikke er avviklet gå over til stifteren T16 Holding AS som andelseier. Trondheimsvn 16 AS og T16 Holding AS vil forsøke å avslutte så mange som mulig av leieforholdene. Borettslaget plikter å respektere alle leiekontrakter vedrørende lagets fremtidige eiendom som er inngått før lagets stiftelse.

20.2 Stifterens rett til å inngå nye leiekontrakter

Stifteren kan ha behov for å inngå nye leiekontrakter for leilighetene. Stifteren T16 Holding AS skal derfor i en periode på tre år etter stiftelsen ha rett til å inngå nye leiekontrakter og leie ut andelene som stifteren eier. Leiekontraktene som stifteren inngår må være tidsbegrenset og ha en varighet på maksimalt fem år fra leieforholdets oppstart. Borettslaget plikter å respektere disse leiekontraktene.

Oslo, 15.10.2015

Oslo

Dato: 10. november 2025

Tiltaksliste for lukking av avvik – Trondheimsveien 16 a og b

Juridisk eier	Sameiet Trondheimsveien 16
Organisasjonsnummer	992 658 738
Kontaktperson	
Tlf. kontaktperson	
e-post til kontaktperson/styret	

Denne tiltakslisten er et sammendrag av avvikene i tilsynsrapport av 3. desember 2019 med tiltakene som er beskrevet i Brannkonsept/tilstandsvurdering, som BKS AS utførte den 8. mai 2020 Tiltakslisten danner grunnlaget for hvilke tiltak som må gjennomføres for å kunne avslutte tilsynet.

Dere må gjennomføre og dokumentere alle tiltak
Dere har ansvar for å dokumentere alle tiltakene som gjennomføres i bygget. Firmaet som har utført en jobb i bygget må kunne gi dere skriftlig dokumentasjon på hva som har blitt installert og utbedret. Denne dokumentasjon skal dere kunne vise for Brann- og redningsetaten ved forespørsel.

Søknadspliktige tiltak hos Plan- og bygningsetaten
Flere branntekniske tiltak er søknadspliktige i henhold til plan- og bygningsloven. For ytterligere veiledning og informasjon om hvilke tiltak dette gjelder, henviser vi til brannrådgivere eller tilsvarende, samt Plan- og bygningsetaten.

Eksempler på søknadspliktige tiltak er innstallering av slokkeanlegg, brannalarmanlegg, bytting av dører og rehabilitering av skorsteiner og fyringsanlegg. Vi presiserer at dette ikke er en uttømmende liste. For tiltak som er søknadspliktige må dere kunne fremvise ferdigattest fra Plan- og bygningsetaten.

Dokumentasjon
Når de ulike tiltakene er gjennomført, må dere sende oss dokumentasjon på dette. Dokumentasjon kan for eksempel være bekreftelse fra utførende firma og faktura for utført arbeid. Vi minner om at bilder og bekreftelse fra sameiet/borettslaget på at tiltaket er gjennomført *ikke* anses som dokumentasjon, heller ikke generelle produktbeskrivelser og datablader anses som dokumentasjon

Vi vil kontrollere at tiltakene er gjennomført
Vi følger opp tilsynet inntil brannsikkerheten i bygget er tilfredsstillende. Hvis vi ser at brannsikkerheten er god nok, vil vi komme på en kontroll, og eventuelt avslutte tilsynet i bygården deres. Dersom det da gjenstår tiltak, forutsetter vi at dere gjennomfører disse i tråd med fremdriftsplanen, uten vår oppfølging.

De **grønne** feltene er tiltak vi forstår det som at dere har utført.
De gule feltene er tiltak vi forstår som utført, men vi har ikke mottatt tilstrekkelig dokumentasjon på.
De **røde** feltene er tiltak vi forstår det som at dere ikke har utført.

Vi tar høyde for at det kan foreligge feil, og/eller mangler i tiltakslisten vår, og setter pris på at dere da snarest gir oss beskjed om dette.

Brann- og redningsetaten

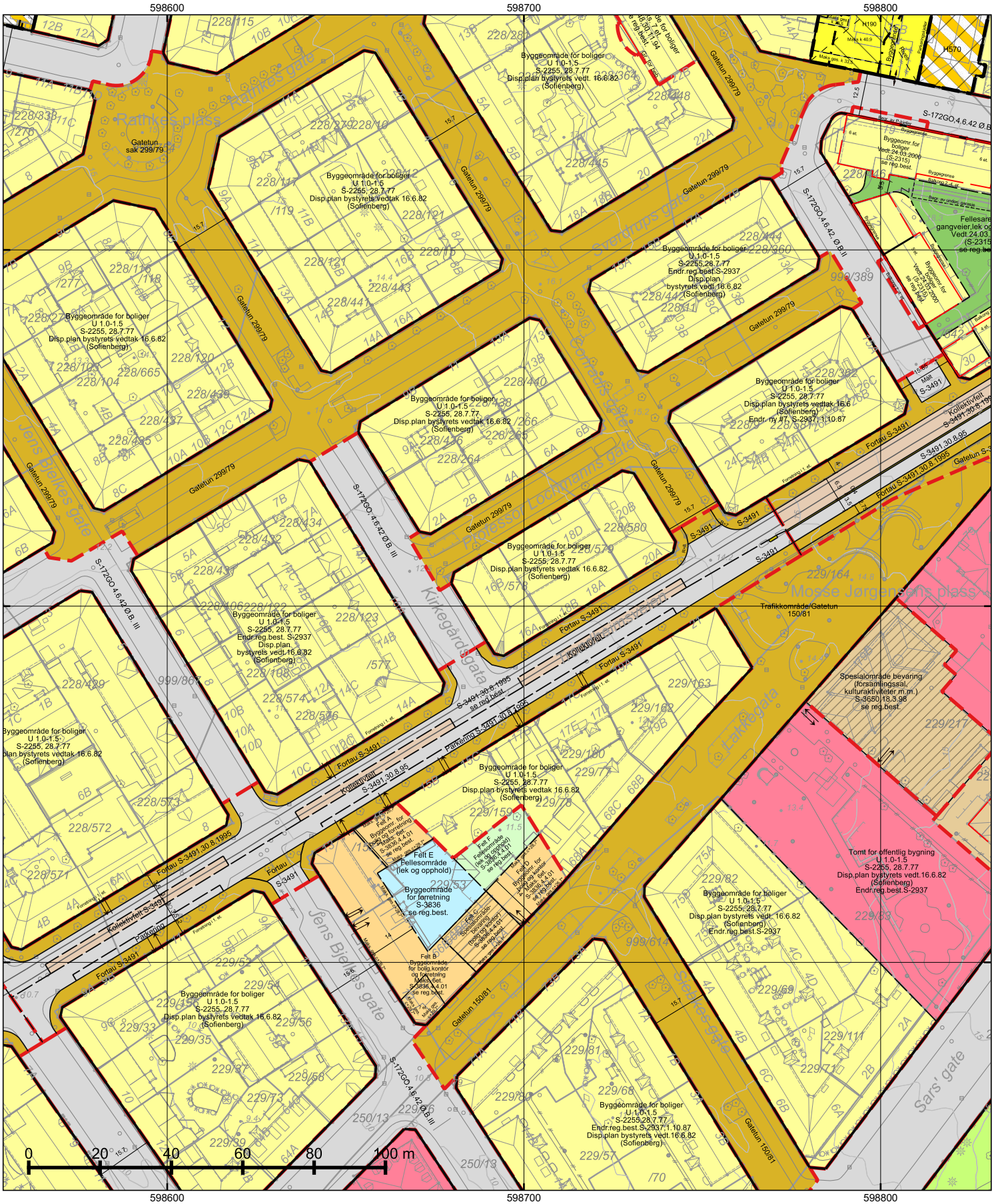
Oslo kommune

Besøksadresse:
Arne Garborgs plass 1
Postadresse:
Arne Garborgs plass 1, 0179 OSLO

Telefon: 21 80 21 80
postmottak@bre.oslo.kommune.no
Org. Nr.: 876820102
oslo.kommune.no

Tiltaksnummer	**Tiltak** Hentet fra branntеknisk tilstandsvurdering	**Tiltak bekreftet gjennomført av dere**	**Dokumentert av utførende firma i brevet deres fra:**	**Kommentar**
Avvik 1 Eier har ikke oppgradert og dokumentert at sikkerhetsnivået i byggverket minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggeregler.				
0	Innhente branntеknisk tilstandsvurdering med tiltaksliste for hvordan gården skal oppgraderes til gjeldene lover og forskrifter	Ja	08.05.2020	Sameiet har hentet inn en branntеknisk vurdering utarbeidet av BKS AS.
1	Verifisere håndslokkere i boenheter og fellesarealer og eventuelt kjøpe inn nye.	Ja	30.08.2020	Tiltaket er utført og dokumentert.
2	Utarbeide branntegninger for hele bygningen. Se tiltak nr. 7/8.	-	-	Tiltak nr. 2 er likelydende med tiltak nr. 7/8 under avvik 2, og utgår derfor her under avvik 1.
3	Montere heldekkende brannalarmanlegg kategori 2.	Delvis	Nei	I tilbakemelding av 25.06.25 opplyser sameiet at tiltaket er delvis oppfylt, ved at det er installert brannvarslingsanlegg i A-oppgangen men ikke B-oppgangen. I tilbakemelding av 22.10.25 opplyser sameiet at det er inngått kontrakt med Firesafe A/S om installasjon av brannvarslere, som er planlagt utført i november 2025. Vi minner om at installasjon av heldekkende brannalarmanlegg er et søknadspliktig tiltak hos Plan- og bygningsetaten, og at dere må kunne fremlegge ferdigattest.
4	Etablere branncelleskille mellom trapperom og kjeller.	Ja	09.05.25	Tiltaket er utført og dokumentert, jf. faktura fra Christiania Bygg Prosjekt AS.
5	Tette gjennomføringer forskriftsmessig.	Delvis	09.05.25/ 22.10.25/	På bakgrunn av tidligere innsendt faktura og skriv datert 19.09.25 fra Christiania Bygg Prosjekt AS, legger vi til grunn at alle gjennomføringer i branncelleskillet mellom trapperom og kjeller er tettet. I den branntekniske tilstandsvurderingen BKS AS utførte i mai 2020 fremgår det på s. 20-21 at det i hovedsak var gjennomføringer i kjeller som ikke var branntettet, men det er også vist til to bildeeksempler fra trappeoppgangen som måtte kontrolleres. Vi kan fremdeles ikke se at vi har mottatt bekreftelse på at gjennomføringer utenom etasjeskillet til kjelleren er kontrollert.

6	Overflatebehandle brennbare kledninger og overflater i trapperom.	Nei	Nei	Ifølge handlingsplanen som BKS AS har laget skal dette utbedres høsten 2023.
Avvik 2 Eier har ikke iverksatt og dokumentert et systematisk sikkerhetsarbeid. Se forskrift om brannforebygging §§ 9 og 10.				
7	Utarbeide branntegninger for hele bygningen.	Nei	Nei	Ifølge handlingsplanen som BKS AS har laget skal dette utbedres høsten 2024.
8	Utarbeider oppdaterte branntegninger som viser branncelleskiller og krav til brannmotstand. Se nr.7	Nei	Nei	Se nr. 7
9	Sameiet må lage en HMS-plan for bygningen.	Ja	30.08.2020	Tiltaket er utført og dokumentert.
Avvik 3 Eier har ikke dokumentert at fyringsanlegget virker som forutsatt. Se forskrift om brannforebygging §§ 10 og 6, 2. ledd.				
10	Sameiet informerer om at videokontroll av skorsteiner vil bli gjennomført i løpet av sommeren 2020.	Ja	07.04.2023	Tiltaket er utført og dokumentert.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

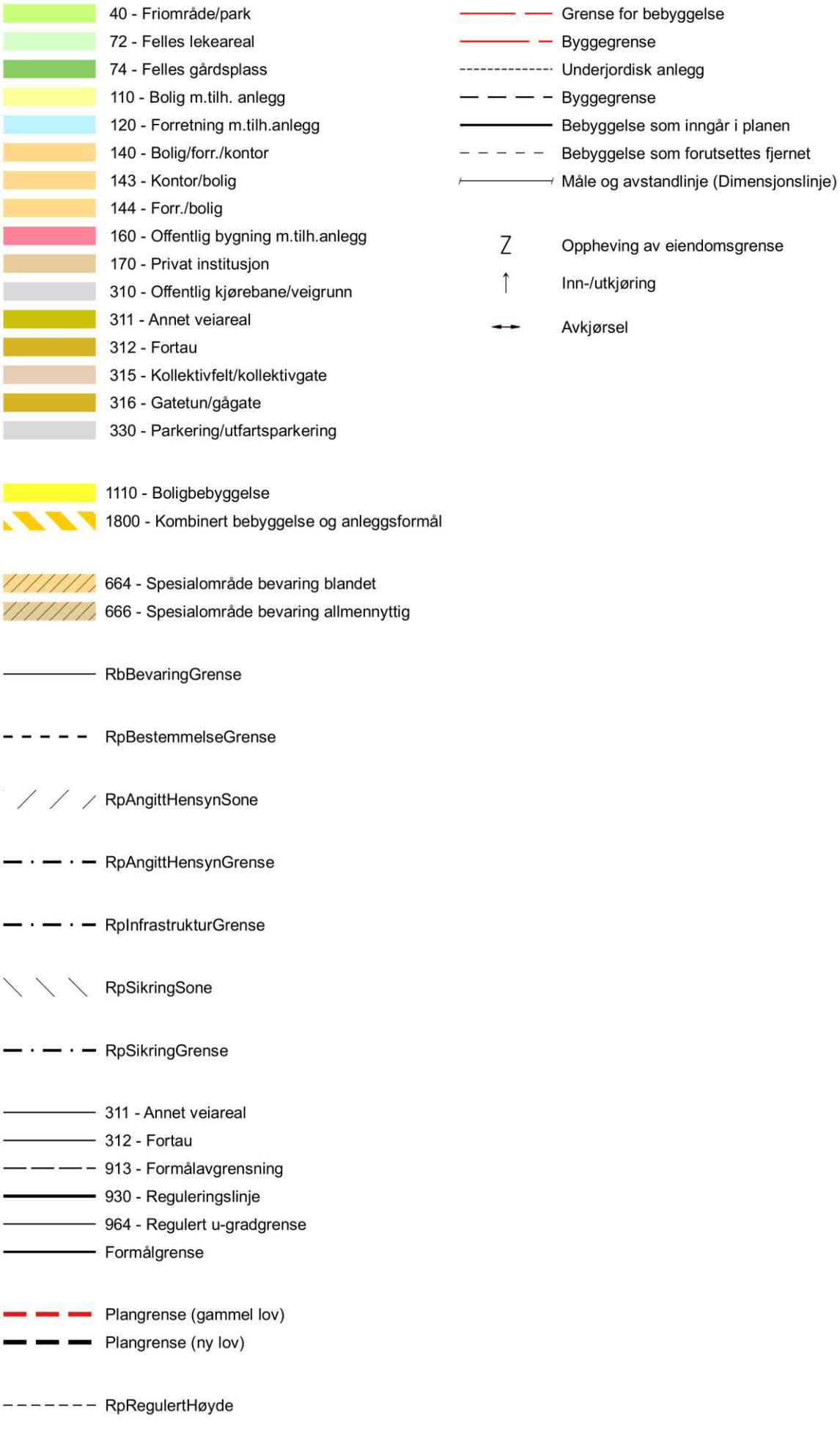
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

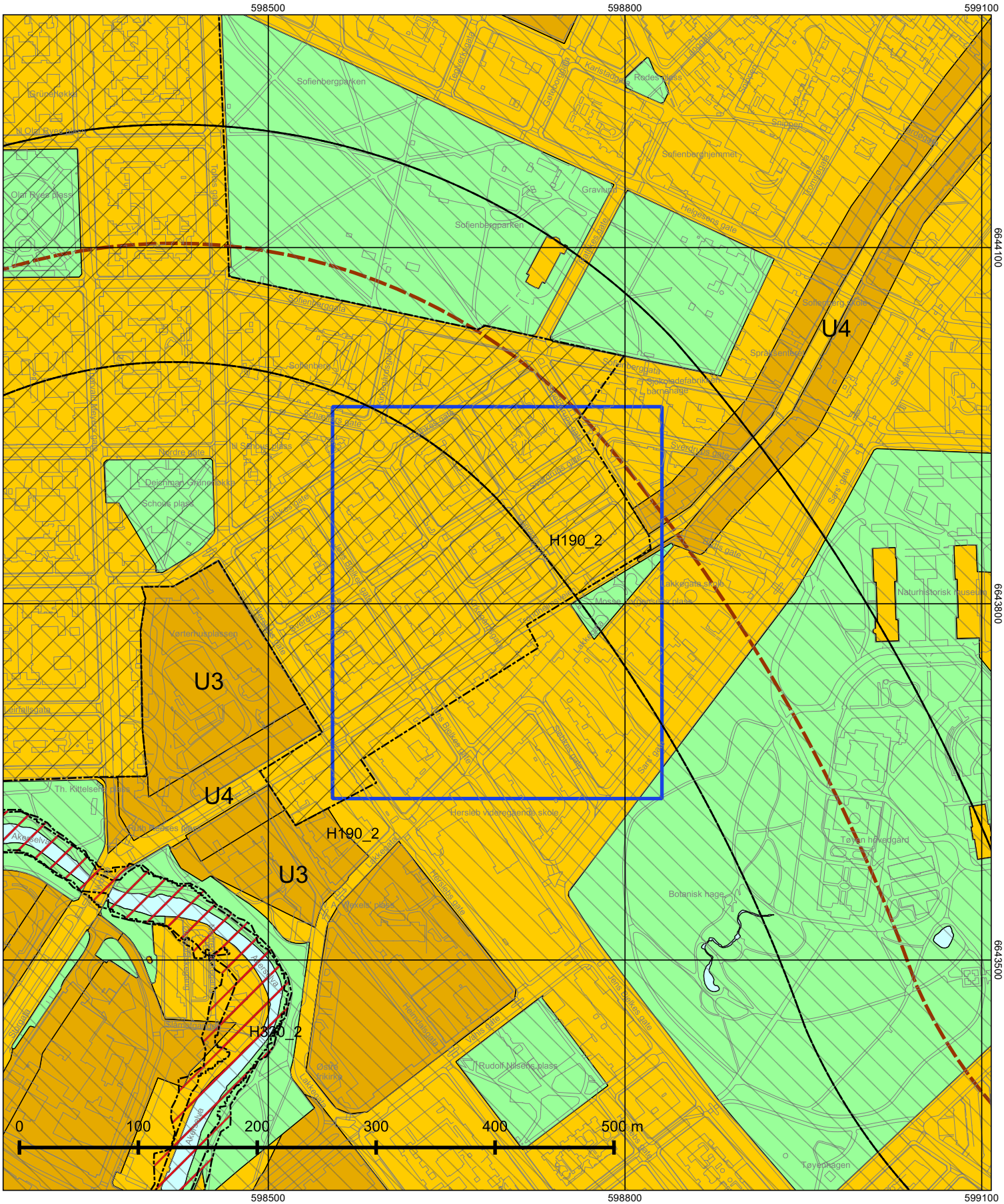
PlottID/Best.nr: 151078/ 86524153
Deres ref.:
Adresse: Trondheimsveien 16
Kommentar:
Gnr/Bnr: 228/578

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.12.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151078/86524153
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



DAGBOKFØR

03.APR.90 022425

BYSKRIVEREN I OSLO

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Fredrik Hafr, advokat	Akersgt. 8, 0158 Oslo 1	424242

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	228	578		Oslo

2. Hjemmelshaver

Navn | Fødselsnummer

Se vedlegg.

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

[ ] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[x] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[x] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

Retur kopi bedrifter
FREDRIK HAFR
ADVOKAT M.N.A.
Postboks 8306 Egertorget
0128 Oslo 1

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner = 1551	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	B	86	16	21				41			
2	N	57	16	22				42			
3	B	76	16	23				43			
4	B	92	16	24				44			
5	B	139	16	25				45			
6	B	100	16	26				46			
7	B	92	16	27				47			
8	B	139	16	28				48			
9	B	100	16	29				49			
10	B	92	16	30				50			
11	B	139	16	31				51			
12	B	100	16	32				52			
13	B	92	16	33				53			
14	B	78	16	34				54			
15	B	78	16	35				55			
16	B	91	16	36				56			
17				37				57			
18				38				58			
19				39				59			
20				40				60			
Sum teller skal stemme m. nevner		1551		Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner			

Ad kolonne 2 (**formål**) : B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

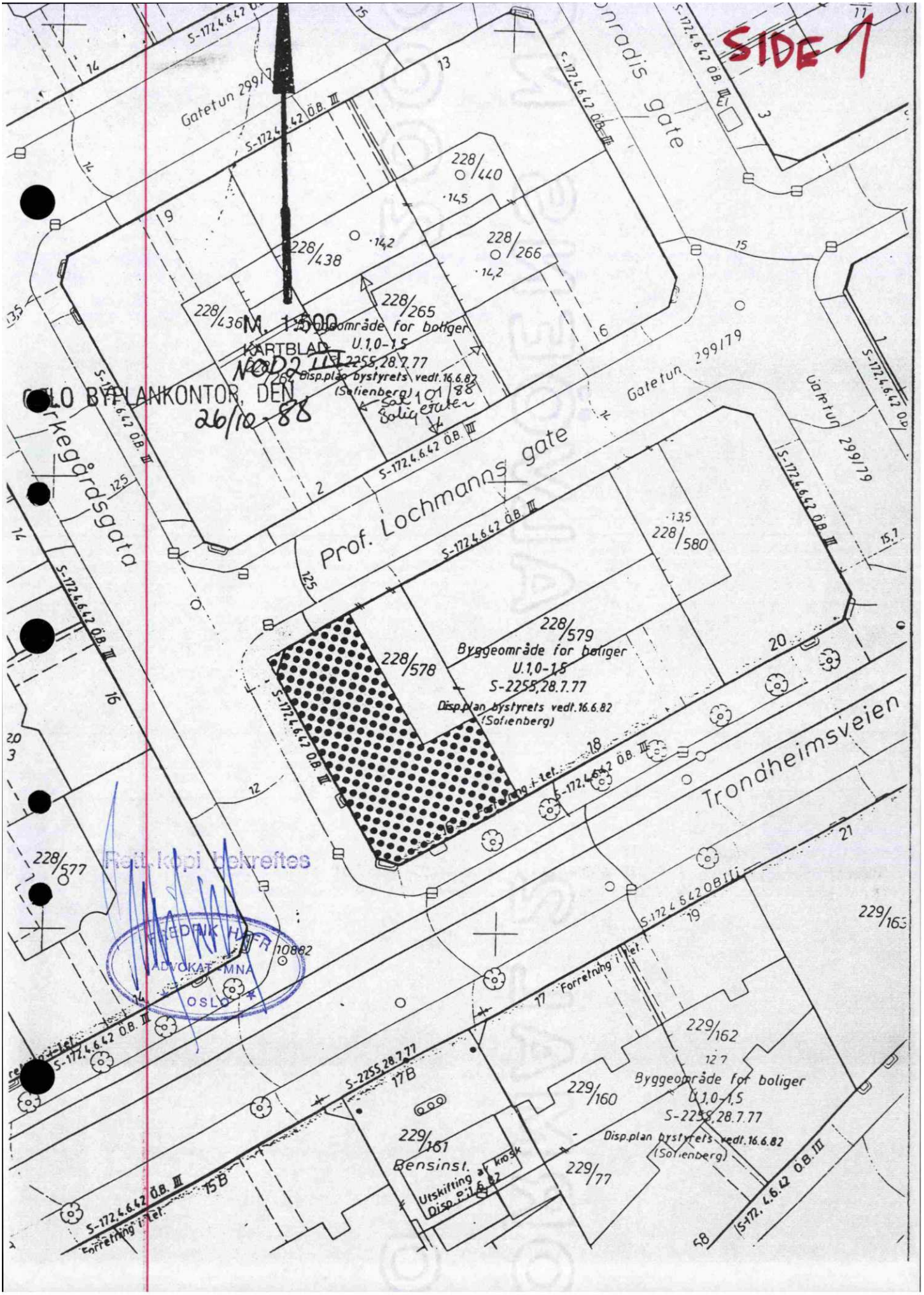
Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: Trondheimsveien

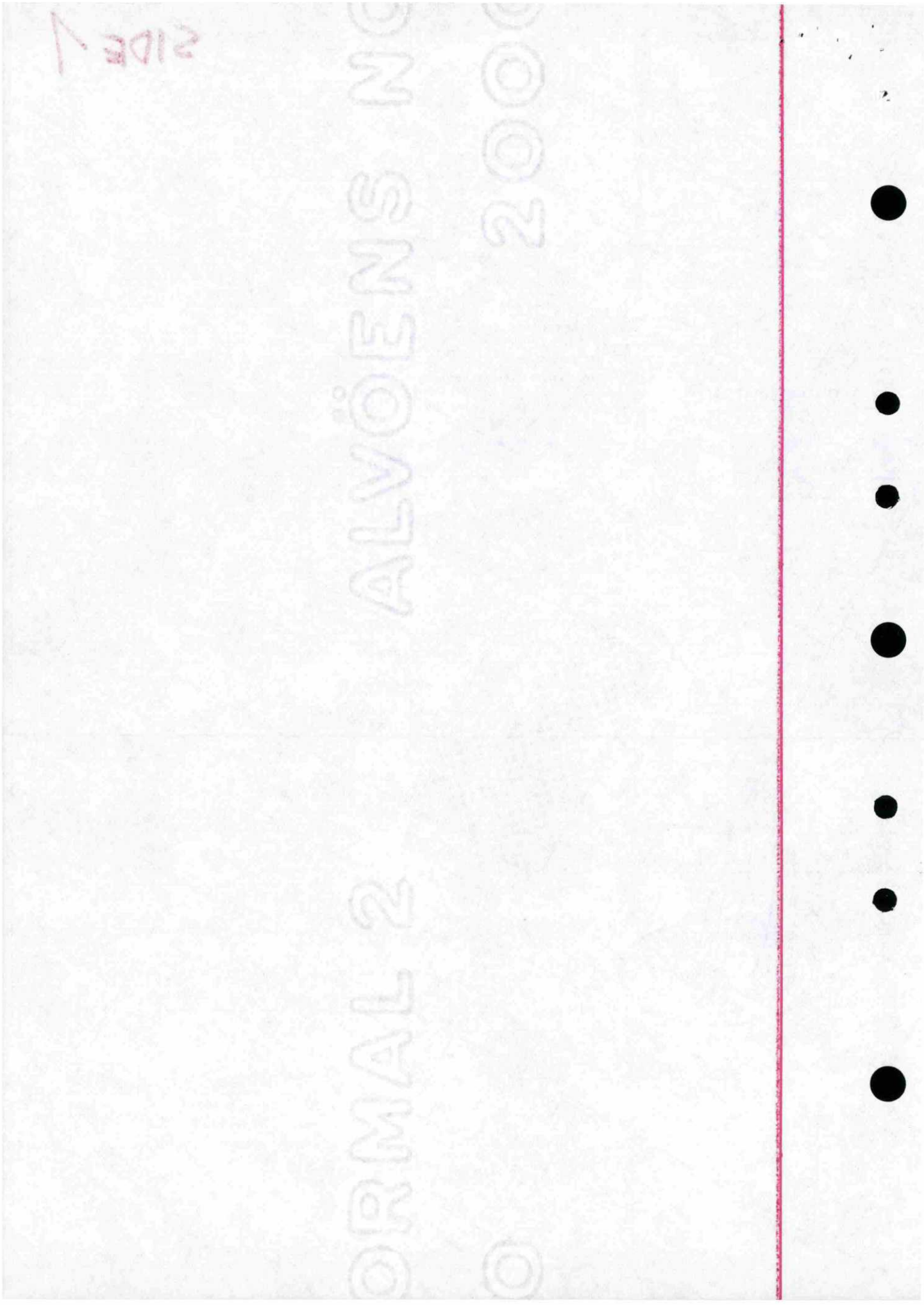
7. Supplerende tekst

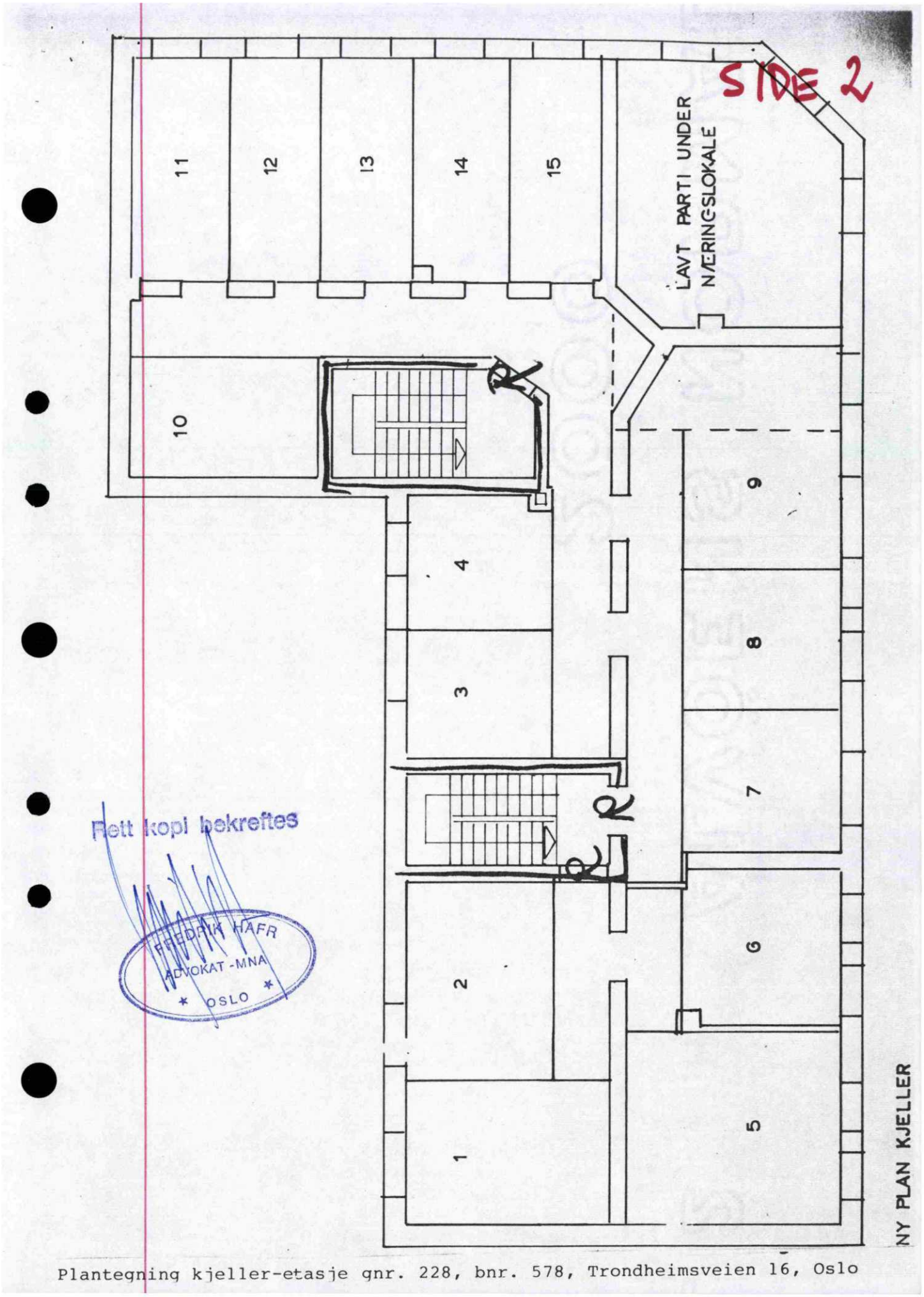
Sameiet har pant i hver seksjon for inntil kr. 10.000,- som sikkerhet for seksjonseierens dekning av sameiets felles-utgifter.

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
27.9.89.	For sameiet Trondheimsveien 26, ifølge fullmakt
Sted: Oslo	Aslaug Lund / Sverre Ihlebæk

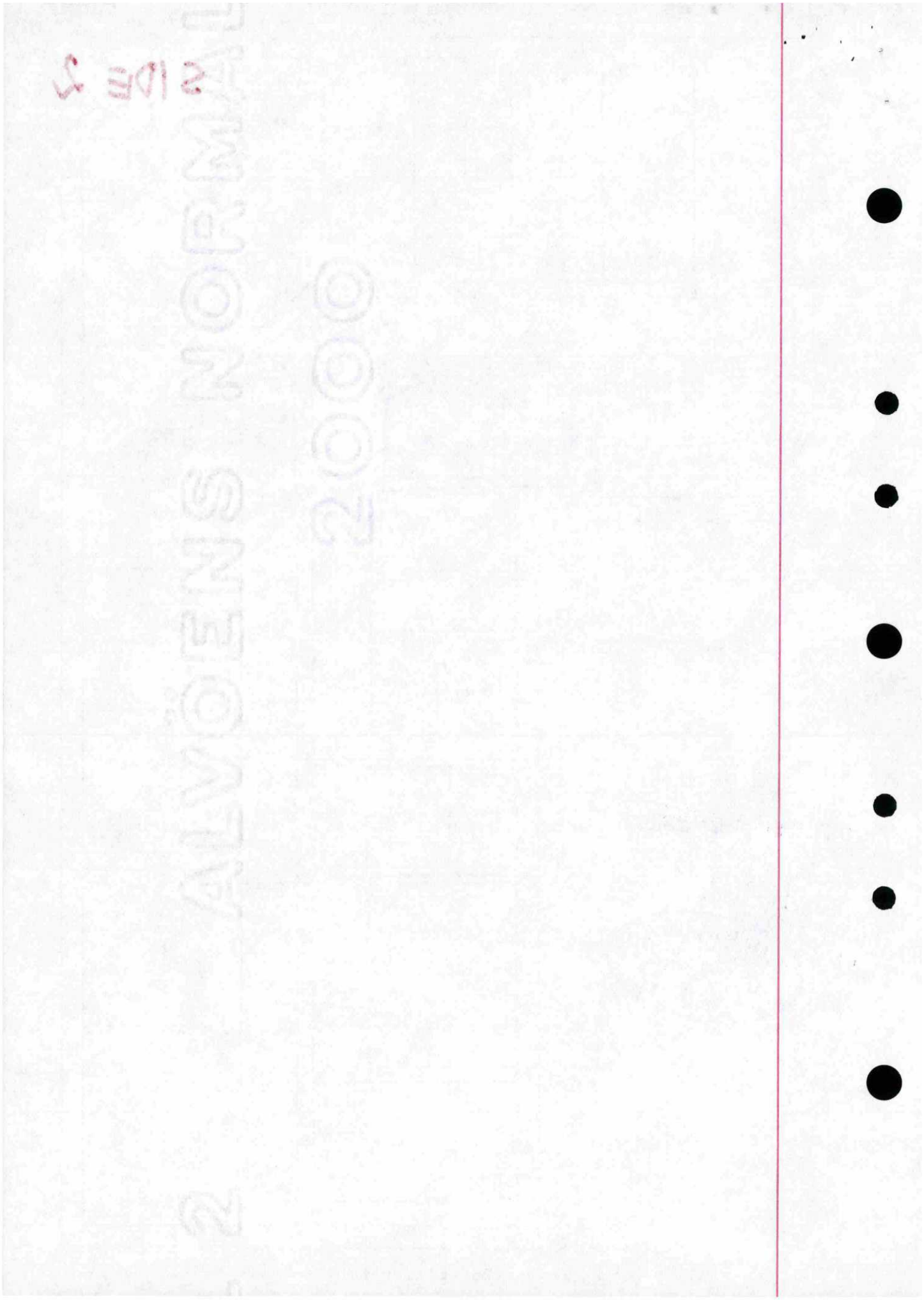
Tinglysingsstempel

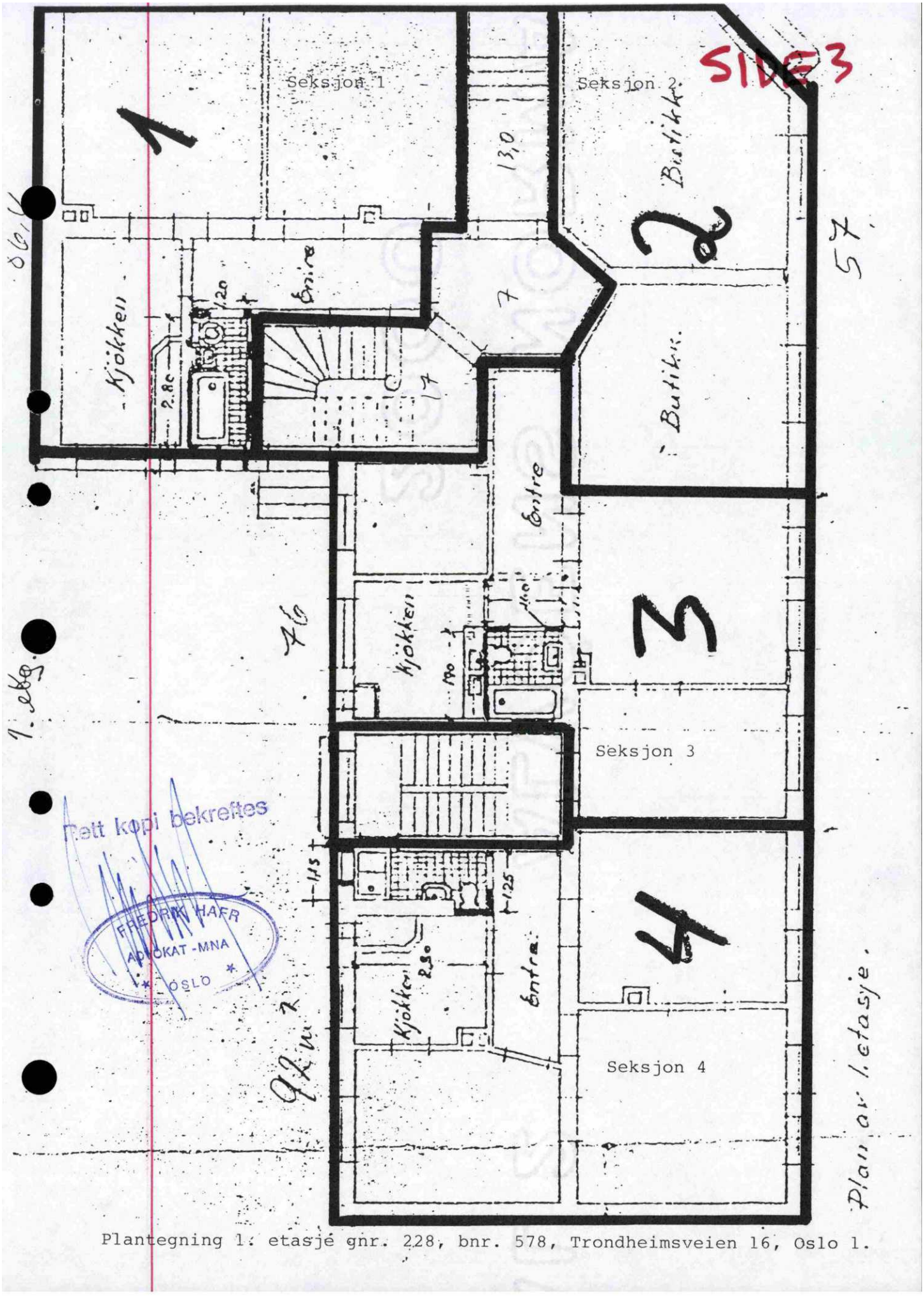

SIDE 1
Prof. Lochmanns gate
Gatetun 299/179
Gatetun 299/179
Trondheimsveien
Byggeområde for boliger
U.1,0-1,5
S-2255,28.7.77
Disp.plan bystyrets vedt.16.6.82
(Solienberg)
228/579
228/578
228/580
228/577
228/440
228/438
228/266
228/265
229/162
229/160
229/161
229/77
229/163
Bensinst.
Utskiftning av kiosk
Disp.o.1.6.82
M. 1:500
KARTBLAD
OSLO BYPLANKONTOR, DEN
26/10-88
Solligaten
Forretning i 1 etg.
S-172.4.6.42 ØB. III
S-2255.28.7.77
Ekeberg gate
Ullevålsveien
Ullevålsveien
Ullevålsveien


ORMÅL 2 ALVÖFENS 2000



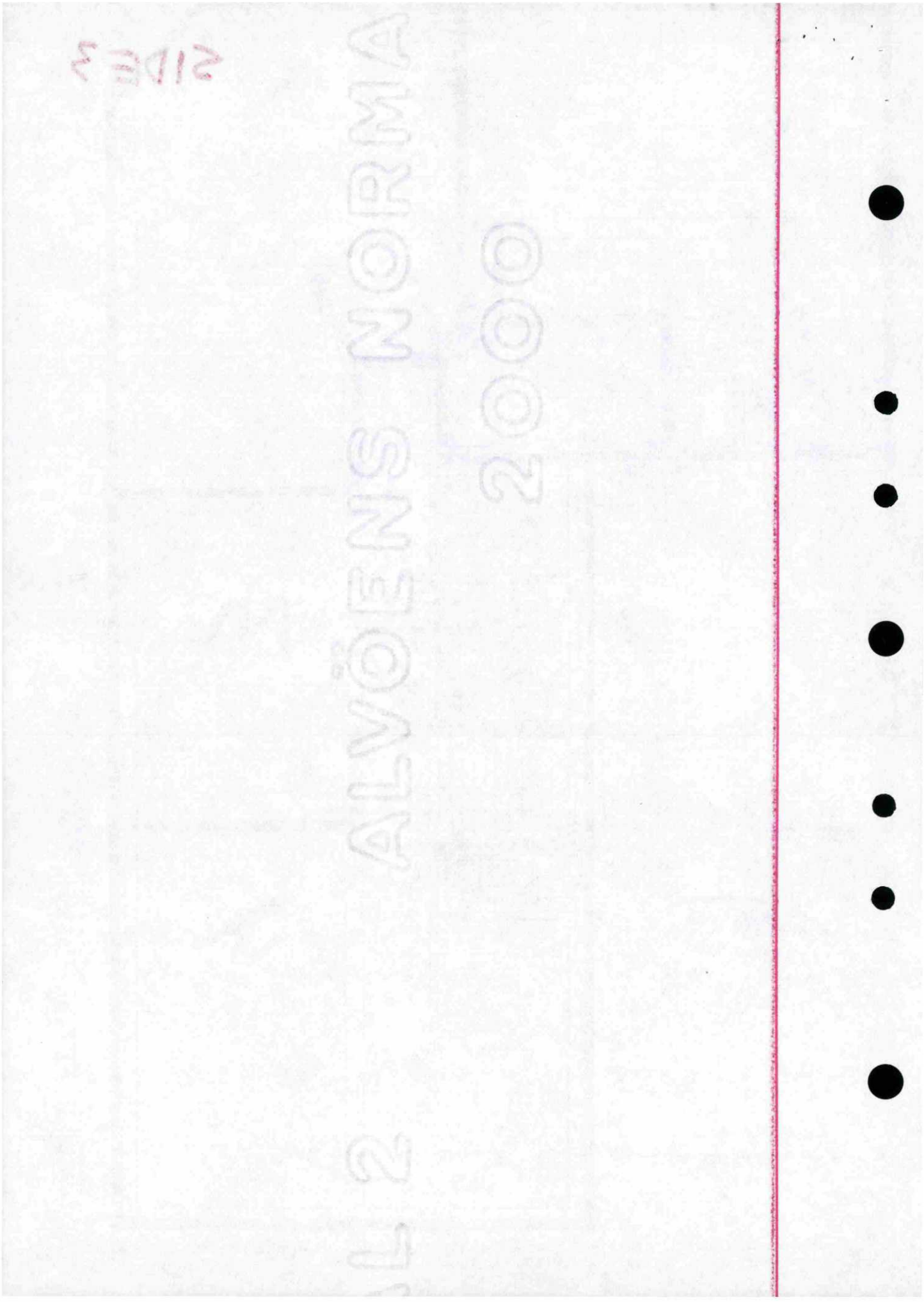
Plantegning kjeller-etasje gnr. 228, bnr. 578, Trondheimsveien 16, Oslo

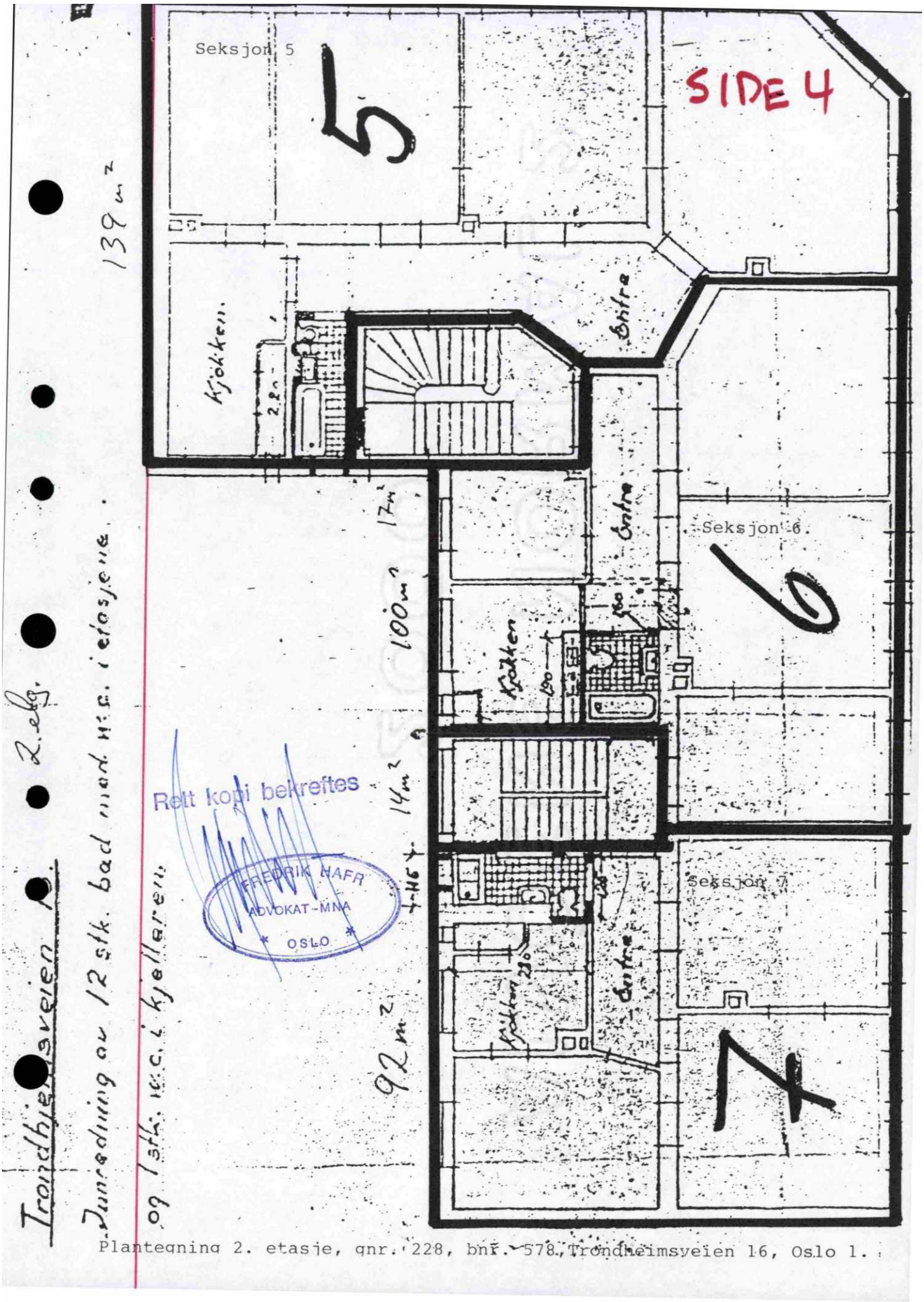




Plantegning 1. etasje gnr. 228, bnr. 578, Trondheimsveien 16, Oslo 1.

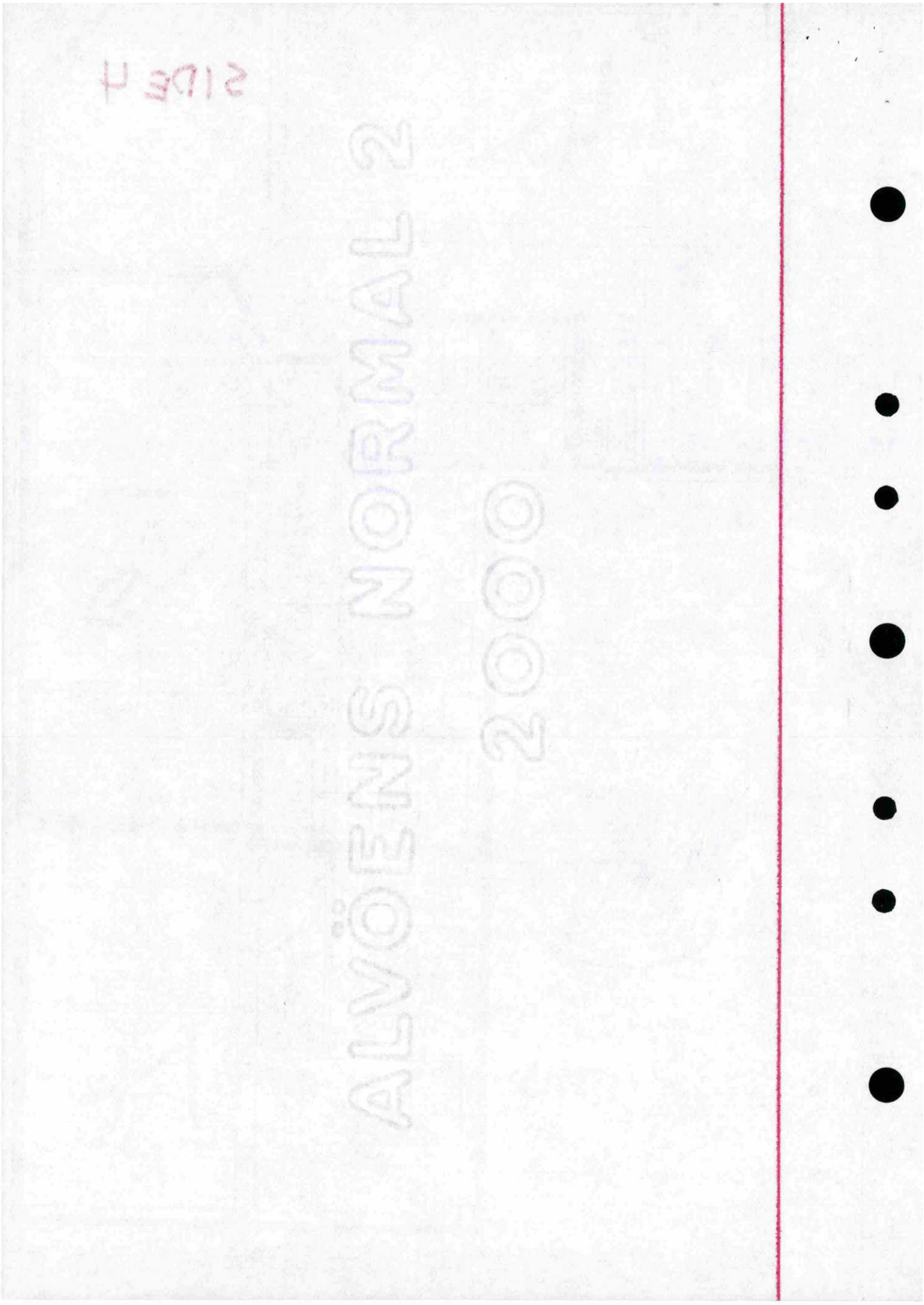
Rett kopi bekreftes
FREDRIK HAFR
ADVOKAT - MNA
OSLO

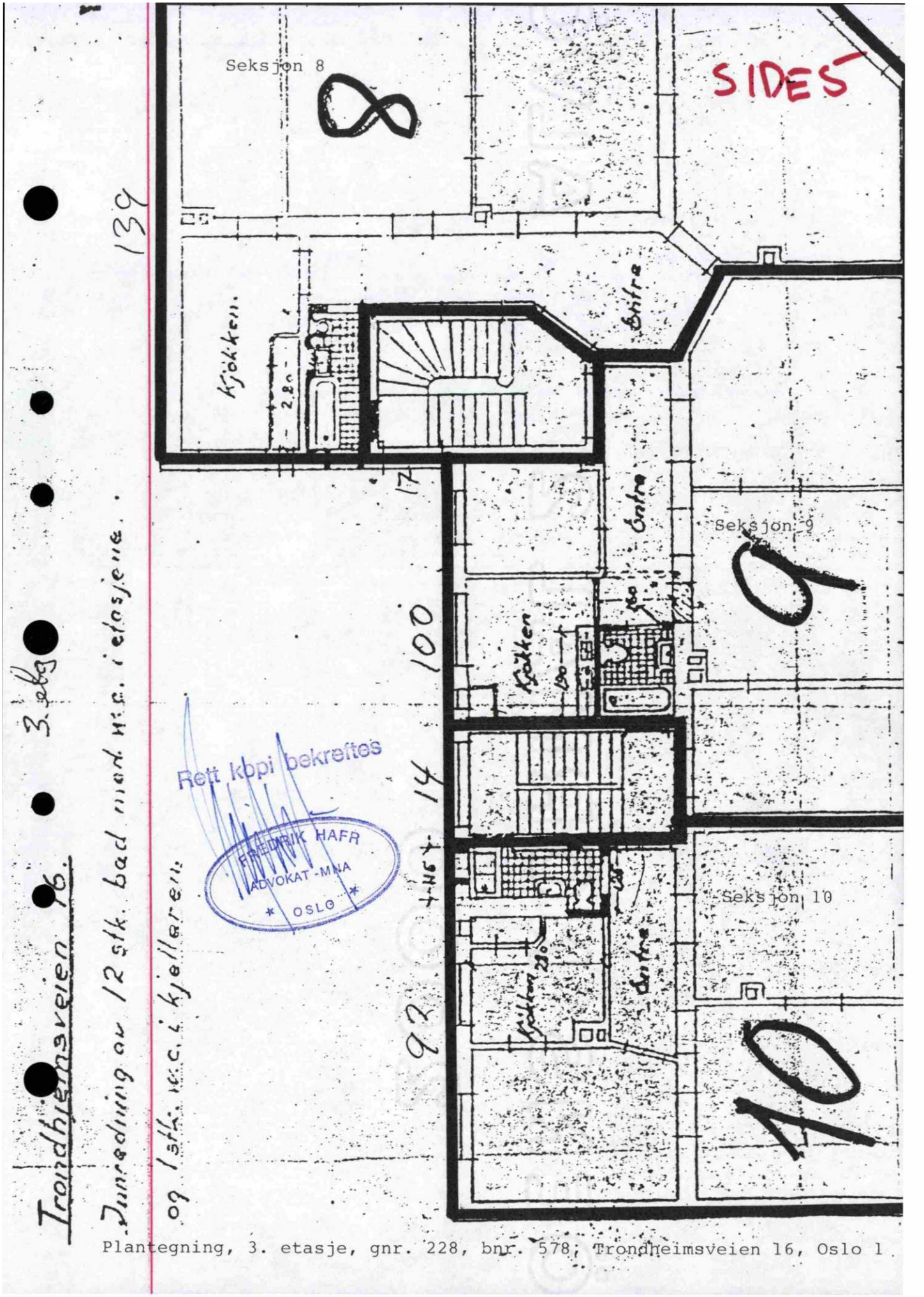

ALVÖFENS NORMA
2000



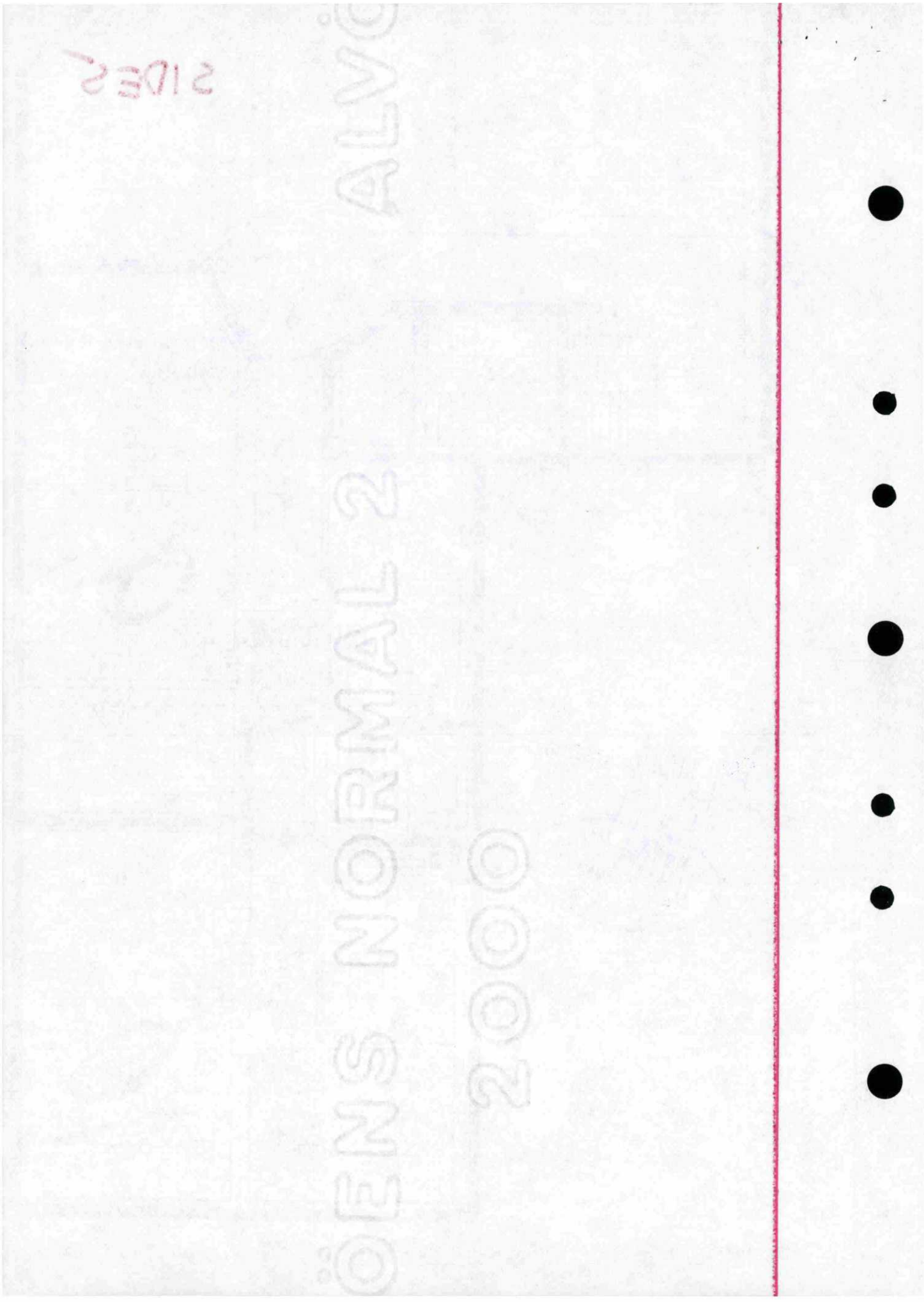
Trondheimsveien 16.
Innredning av 12 stk. bad mm. i etasjene.
og 1 stk. W.C. i kjelleren.
2. etg.

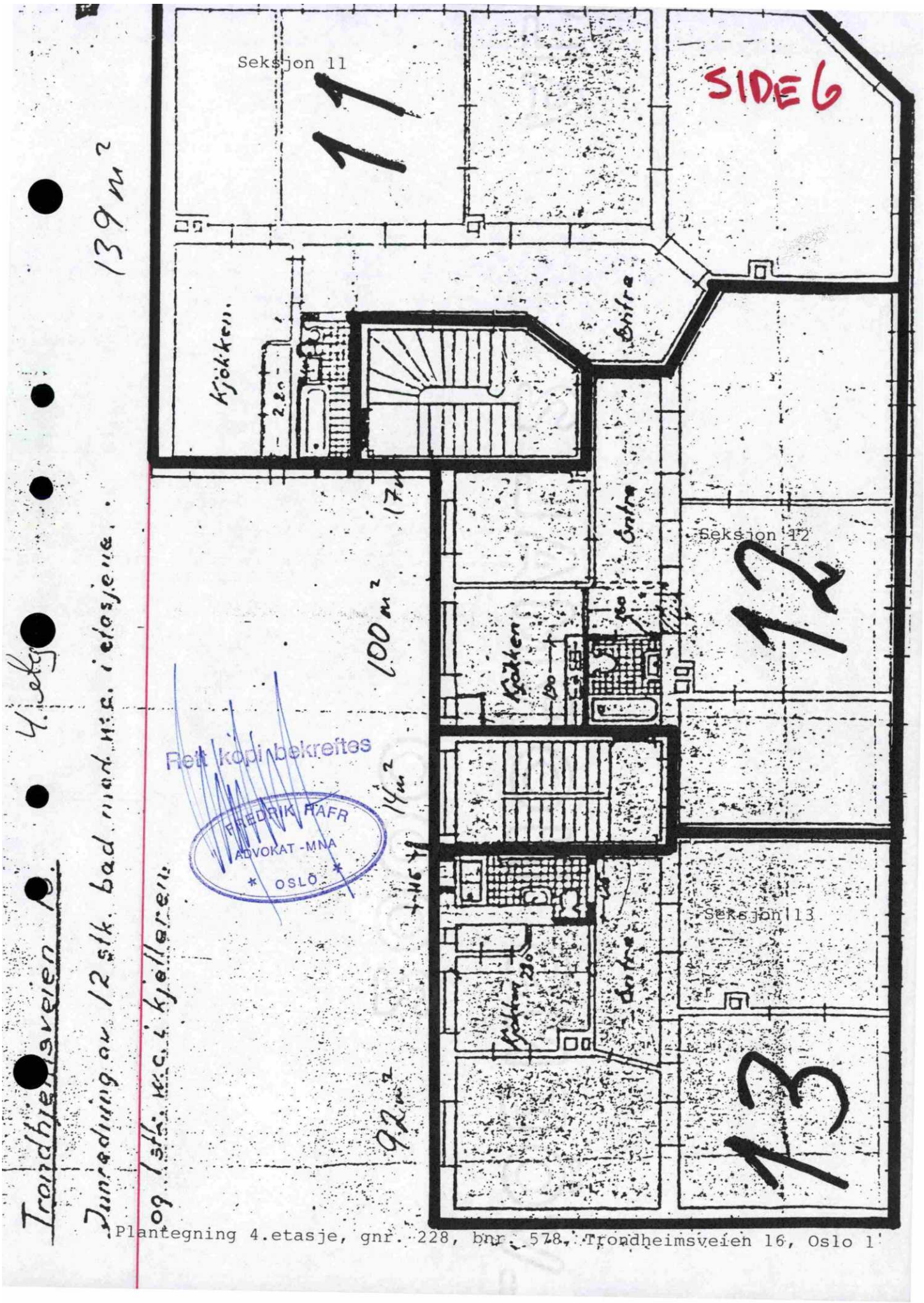
Plantegning 2. etasje, gnr. 228, bnr. 578, Trondheimsveien 16, Oslo 1.


ALVÖENS NORMAL 2
2000

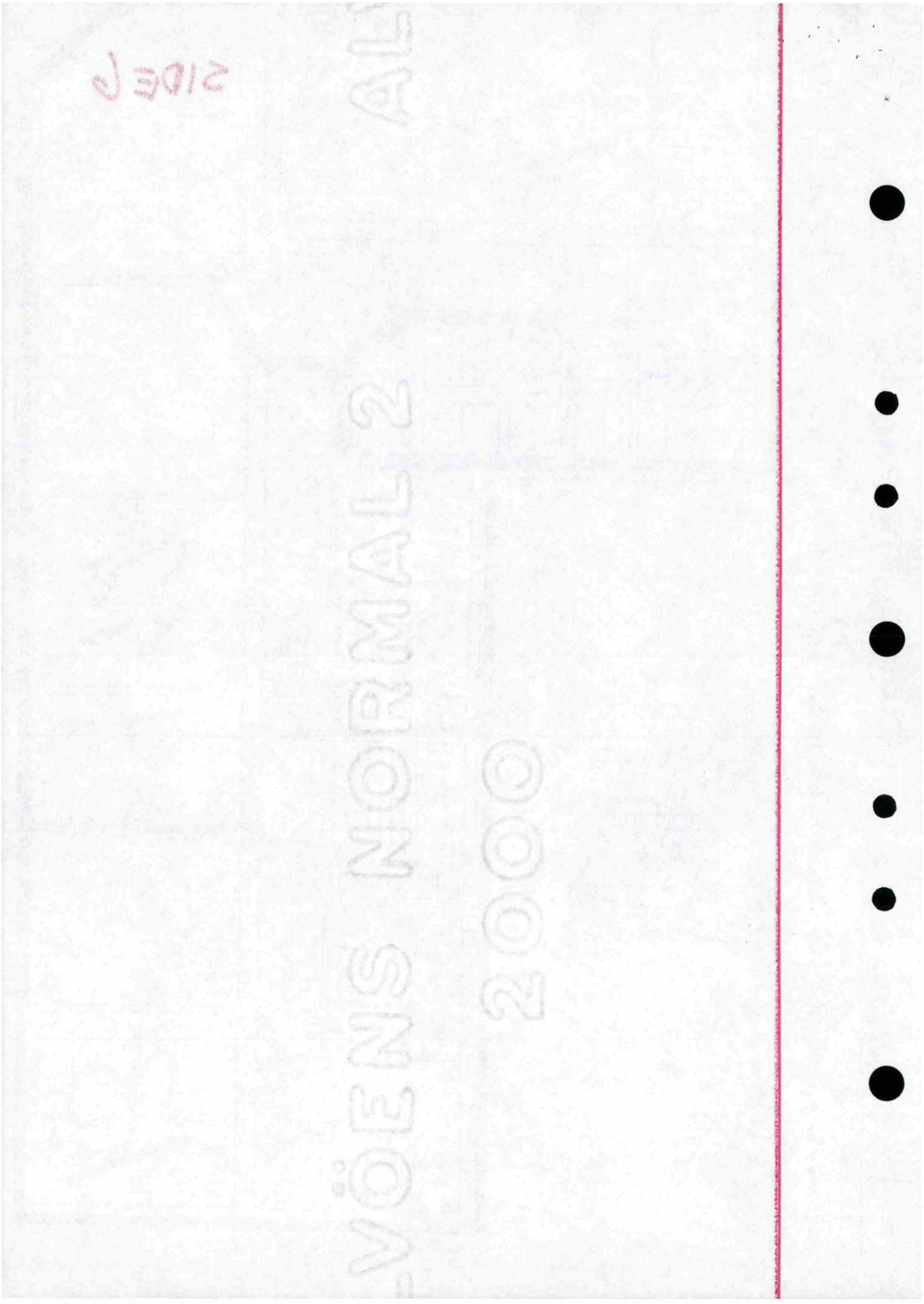


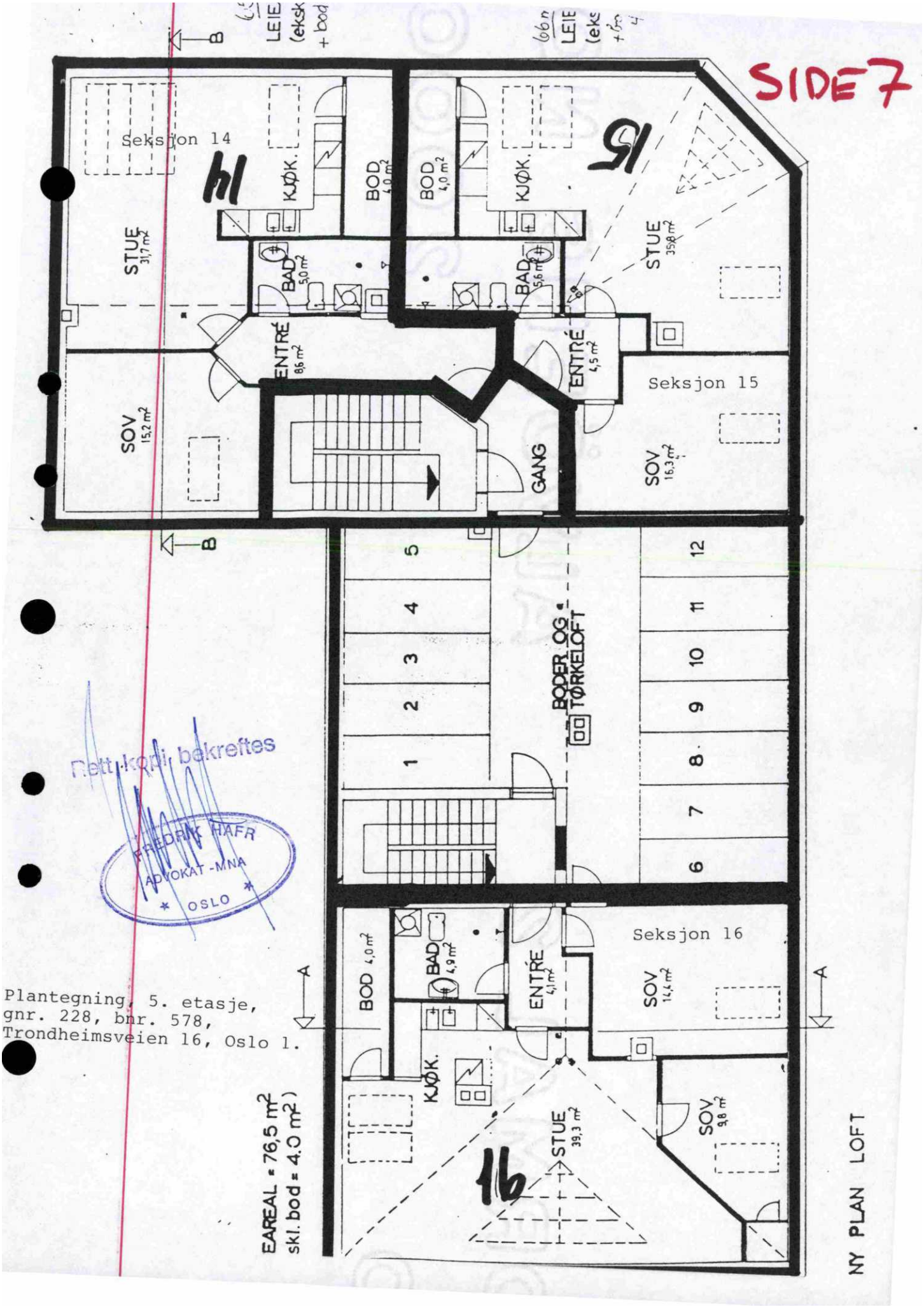
Plantegning, 3. etasje, gnr. 228, bnr. 578, Trondheimsveien 16, Oslo 1

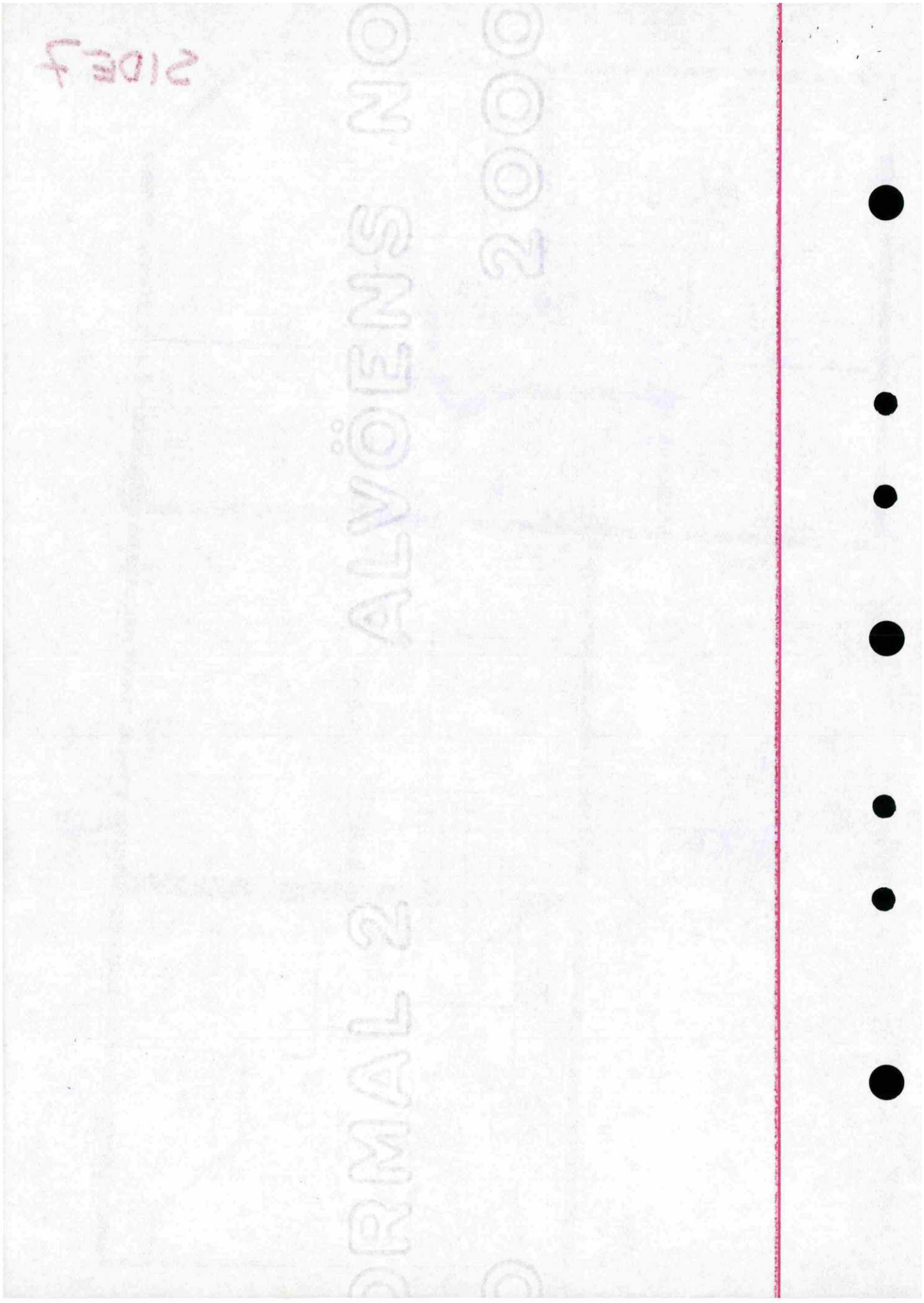

ØFNS NORMAL 2
2000



Plantegning 4.etasje, gnr. 228, bnr. 578, Trondheimsveien 16, Oslo 1


J=012
VÖ ENS NORMAL 2
2000


SIDE 7
Seksjon 14
Seksjon 15
Seksjon 16
KJØK.
BOD 4,0 m²
BAD 5,0 m²
BAD 5,6 m²
STUE 31,7 m²
STUE 35,8 m²
ENTRÉ 8,6 m²
ENTRÉ 4,5 m²
SOV 15,2 m²
SOV 16,3 m²
GANG
BODER OG TØRKELOFT
BOD 4,0 m²
BAD 4,9 m²
ENTRÉ 4,1 m²
SOV 14,4 m²
KJØK.
STUE 39,3 m²
SOV 9,8 m²
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
A
B
Rett kopi bekreftes
FREDRIK HAFR
ADVOKAT-MNA
OSLO
Plantegning, 5. etasje,
gnr. 228, bnr. 578,
Trondheimsveien 16, Oslo 1.
EAREAL = 76,5 m²
skl. bod = 4.0 m²)
NY PLAN LOFT


F3012
ORMÅL 2 ALVÖENS NO 2000

SIDE 9

OSLO KOMMUNE
BOLIGETATEN
UTBYGGINGSAVDELINGEN
Fredensborgvn. 24
0177 Oslo 1
Tlf. (02) 20 92 30

Adv. Fredrik Hafr
Akersgt. 20

0158 OSLO 1

Deres ref.:	Vår ref.:	Dok.nr.:	Dato:
	88/004181/TB/eh	0637A	880729

MOTTATT VARSEL ETTER EIERSEKSJONSLOVENS § 5 NR. 4, 4. LEDD.
EIENDOM: Trondheimsvn. 16
GNR/BNR: 228/0578

Deres varsel om mulig begjæring av seksjonering av eiendommen er mottatt 880627.

Det meddeles hermed at eierseksjonslovens § 5, nr. 4, 3. og 4. ledd ikke er til hinder for seksjonering av eiendommen. Dette innebærer at De nå kan begjære eiendommen oppdelt i eierseksjoner forutsatt av lovens øvrige vilkår er tilstede. Slik begjæring fremsettes overfor byskriveren på eget skjema, se nedenfor.

Forøvrig viser vi til vedlagte brosjyre "Hva må utbedres" som viser hvilken standard kommunen ønsker ved utbedring av eldre bygårder.

Med hilsen
boligetatens utbyggingsavdeling

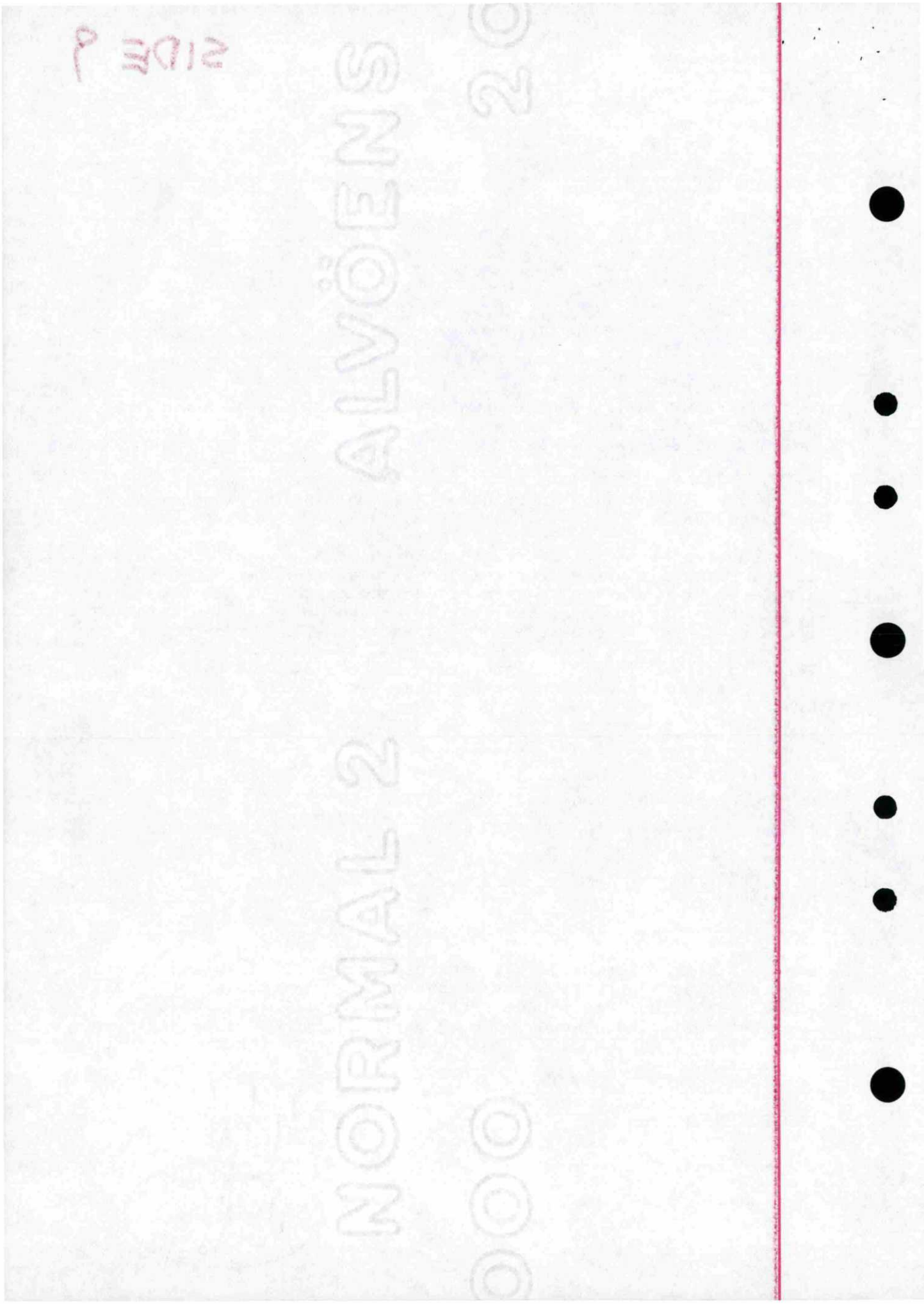
Erik Stenseng
avdelingssjef

Tor Brevig

Skjema til bruk for begjæring overfor byskriveren er blankett nr. 3034 som fåes kjøpt hos Sem & Stenersen A/S, Akersbakken 12 (tlf. 206410) eller hos Einar Lund Eftf, Kirkegaten 17 (tlf. 414003), kan også bestilles gjennom bok- og papirhandlerne. I blankettens Egenerklæring, pkt 4 c), settes kryss (X) i rute for tredje alternativ.

VEDLEGG

Rett kopi bekreftes
FREDRIK HAFR
ADVOKAT - MNA
* OSLO *


P 3012
ALVÖSENS
NORMAL 2
000

SIDE 10

OVERSIKT OVER HJEMMELSHAVERE

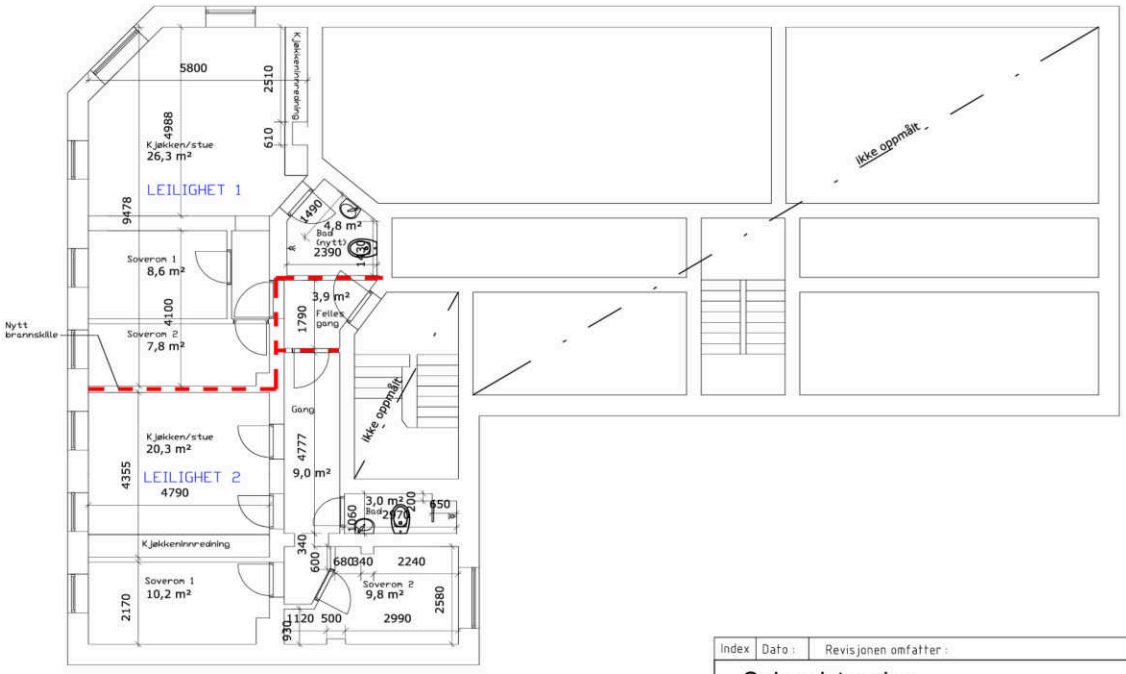
TRONDHEIMSVEIEN 16, GNR. 228, BNR. 578 I OSLO.

Navn:	Personnummer:	Eierandel:
Klara Lund	171111. [redacted]	1/12
Borghild Lund Myrvold	210628. [redacted]	1/12
Kåre Lund	160940. [redacted]	1/12
Einar Lund	170546. [redacted]	1/12
Mary Vestreng	261034. [redacted]	
og Henry Vestreng	111234. [redacted]	1/12
Aslaug Lund	080742. [redacted]	1/12
Sverre Ihlebæk	150426. [redacted]	1/16
Karl Johannes Ihlebæk	300718. [redacted]	2/16
Arne Ihlebæk	170422. [redacted]	1/16
Helga Andresen	080126. [redacted]	2/16
Helga Sæbø	110419. [redacted]	1/16
Karl Nordstrand	260712. [redacted]	1/16

16185

Rett kopi bekreftes

FREDRIK HÄFR
ADVOKAT -MNA
OSLO



Index	Dato :	Revisjonen omfatter :	Sign.	Kontr.

Søknadstegning

228/578 -Trondheimsveien 16 A
Plan 2

Høyer Finseth AS
Rådgivende ingeniører
Engebrets vei 5, 0275 Oslo
Tel: 23 27 80 00
www.hoyerfinseth.no

Mål	Tegn. 19.04 AJL
1:100	Kontr.
	Godkj.

Prosjekt nr.	Index
Tegning nr. B-02	0

Trhjems vn. 16.

391/1894

Vo.

Vanmgahns.

U. J.-No. 39.94
5 Bilag

Annuldelse
4 Tegninger.

STADSINGENIØRKONTORET 3527 94 KRISTIANIA

3591
94

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus.

paa Matr.-No. 16 Throndhjemsvei.

Indleveret 3die November 1894 Attesteret 16. 11. 94

Oversendes Hr. Gjennemsynschefen til Erklæring.

Christiania, den 6te November 1894.

J. B. Langes Enke
M. Bruber

STADSINGENIØRENS KONTOR 630 94 KRISTIANIA

Intet at bemærke

p. m. s.

Theodor Gallis.

Oversendes den ærede Sundhedskommission!
Naar Overeensstemmelse ikke kjøres sammen med nogen Kjøkkenpike over Dørpost, har jeg Intet at bemærke ved Anmeldelsen som herpaa indstilles til Approbation med ovennævnte Forbehold.

Christiania den 8de November 1894

J. Lang

CHRISTIANIA JN.o A 545 94 SUNDHEDSKOMMISSIONEN

Oversendes Hr. Stadskonduktøren.
Beordres sig til Bygningsinspektøren.

Kr. Aug. 1521 94

Kristiania 10 November 1894

S. D. Bentzen

STADSINGENIØRKONTORET 1435 94 I KRISTIANIA

2381 94 Sendes Hr Stadsingeniøren til Afgivelse af de i §§ 13, 14 og 15 paalagte Bekjendtgjørelser

Christiania 15de November 1894.

G. Bull

1435.

Tilbagesendes Kr. Stadskonduktionen, idet d
i Bygningsloven §§ 13, 14 og 15 paabudne Bestem
melser overholdes.

Chra. Stadsingeniørkontor, 20 November 1894

Arnesen

2091/94 Approberes med Henvisning til Stadsfyrvæsenets og Stadsingeniørens Bestemmelser

Christiania 21de November 1894

G. Bull

J.-No.

J.-No. 391.94.
Bilag

STADSKONTORET KRISTIANIA 2327 94

STADSINGENIØREN KRISTIANIA 1435.94. I

Bygningsanmeldelse

til Østre Distrikt.

I Henhold til Bygningslovens § 3 anmeldes herved, at der paa Grund af Matr.-No.

16 Throndhjemsveien skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte

Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: 360.05 □ Meter i 4 Etager } tilsammen:
□ Meter i . . . do. }

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39) 104.89 m²

Bygningens Bestemmelse (§ 70) Vaaningshus.

Anlæg af de i Bygningslovens §§ 53, 54, 56, 62 og 70 omhandlede Slags —

Bygningens Høide og Gadens Bredde (§ 33)
15.50 m ~~20.00 m~~
15,70 m.

Etagernes Antal 4

Etagernes Høide (§ 44) 3.15 m.

Fundamentering (§ 26) Flaade.

Grundbeskaffenhed God lere.

Isolation (§ 25) Asphaltpap.

Drainering udføres ved 5" drainsrør langs bygningens ydervægge og gives afløb til kloak.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo

29979

Forslag til reguleringsplan for gatetun i Sofienbergområdet - mellom Rathkes gate og Trondheimsveien

29979 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 04.10.1979
Vedtatt av: Bygningsrådet
Vedtaksdokumenter: 197902992
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-172GO

Dokumentet består av 1 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

Oslo

S-3491

Endret reguleringsplan for Trondheimsveien mellom Nybrua og Hammerfestgata som omreguleres fra off.traf.omr. (vei, fortau/ gatetun, annet veiareal og byggeomr.for boliger til off.traf.omr. (vei, kollektivfelt, fortau/gatetun, annet veiareal m.m.).

Vedtaksdato: 30.08.1995
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199304101
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING REGULERINGSPLAN FOR TRONDHEIMSVEIEN PÅ STREKNINGEN NYBRUA - HAMMERFESTGATA, ALT. 2.

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

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
Offentlig trafikkområde: (vei, kollektivfelt, fortau/gatetun og annet veiareal).
Felles områder: (felles avkjørsel).

§ 3. Trondheimsveien på strekningen Nybrua – Hammerfestgata opparbeides i henhold til opparbeidelsesplan fra Statens vegvesen Oslo. Planen forelegges plan- og bygningsetaten og park- og Idrettsvesenet til uttalelse før opparbeidelse igangsettes.

§ 4. Strekningen mellom Blytts gate og Sverdrups gate skal være reservert buss og trikk, med unntak av **sørgående** trafikk

§ 5. til Trondheimsveien 25-29 (bensinstasjon m.m.)

§ 6. Foreliggende reguleringsplan overlapper reguleringsplanen for Nybrua og Krogstøtten som kun omfatter brukonstruksjonen av Nybrua og ikke omfatter trafikkarealet på overflaten av brua. Reguleringsplanen for Trondheimsveien mellom Nybrua og Hammerfestgata innvirker dermed ikke på reguleringsplanen for Nybrua og Krogstøtten.

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 16A, 0560 Oslo
Gnr. 228, Bnr. 578, Snr. 3, andelsnr. 3 i TRONDHEIMSVEIEN 16 BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
154251096

Meglerforetak: PrivatMegleren Soria Moria

Saksbehandler: Niklas Edvardsen

Telefon / Mobil: 23 05 55 80 / 418 59 439

E-post: niklas.edvardsen@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.
