

Boa



Didrik Ruus Fagansvarlig / Partner / Eiendomsmegler MNEF Tlf +47 915 84 055 E-post didrik@boaeiendom.no

TRONDHEIMSVEIEN 18 B

PRISANTYDNING
5 000 000,-

MÅ OPPLEVES: Klassisk og gjennomtenkt 2(3)-roms med 2,8 m
takhøyde. Peisovn. Stukkatur og rosett.

BRA-I
48 kvm

OM EIENDOMMEN

Velkommen til Trondheimsveien 18B, en lys og gjennomgående 2(3)-roms leilighet i en klassisk bygård fra 1895. Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og har en attraktiv beliggenhet på Grünerløkka, med kort vei til alt området er kjent for av kaféer, butikker og kollektivtilbud.

Boligen fremstår delikat og velholdt med flere klassiske detaljer som takhøyde på ca. 2,8 meter, stukkatur, rosett og dype vinduskarmer. Stuen har en lun peisovn montert i 2022, og store vindusflater gir godt med dagslys. Kjøkken og soverom vender mot rolig bakgård.

Overflater er oppgradert de senere årene i en gjennomtenkt fargepalett.

Kort oppsummert:

- Lys og gjennomgående 2-roms i 3. etasje
- Klassisk bygård fra 1895
- Takhøyde ca. 2,8 m, stukkatur og rosett
- Peisovn i stue (2022)
- Kjøkken og soverom mot rolig bakgård
- Varmtvann, kabel-tv og internett inkl. i felleskostnader
- Kjellerbod ca. 7 m² og loftsbod ca. 11 m²

Velkommen til visning!

NØKKELINFORMASJON

Boligtype	Leilighet
Eierform	Andel
Bruksareal (BRA)	61 m²
BRA-I	48 m²
BRA-E	13 m²
Tomteareal	714 m²
Antall rom	2
Antall soverom	1
Etasje	3
Byggeår	1895
Energimerking	G - Orange

ØKONOMI

Prisantydning	kr 5 000 000,-
Andel fellesgjeld	kr 221 128,-
Andel fellesformue	kr 45 899,-
Felleskostnader/mnd	kr 6 109,-
Omkostninger	
Tinglysing pantedokument	kr 545
Tinglysing skjøte	kr 545
Boligkjøperforsikring (valgfritt)	kr 9 900
Pantattest kjøper	kr 300
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr 8 255
Dokumentavgift	kr 0

INNHold OG BESKRIVELSE

Boligen

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og har en gjennomgående planløsning som gir godt med lys og luftige rom. Takhøyden på ca. 2,8 meter bidrar til en romslig og klassisk atmosfære. Store vinduer slipper inn rikelig med dagslys. Boligen fremstår delikat og pent oppgradert, med en gjennomtenkt fargepalett i rommene.

Stuen er romslig og innbydende med god plass til både sofagruppe og spisebord. Den rentbrennende peisovnen fra 2022 gir rommet en lun og hyggelig stemning på kjølige dager. Klassiske detaljer som stukkatur, rosett og dype vinduskarmen gir boligen særpreg. Sammen med gulvflater i heltre furu skaper dette en tidløs og varm atmosfære.

Kjøkkenet ligger separat og har integrerte hvitevarer samt gode arbeidsflater. Både kjøkken og soverom vender mot rolig bakgård, noe som gir en mer tilbaketrukket og behagelig romfølelse. Planløsningen oppleves funksjonell i hverdagen. Samtidig gir den fleksibilitet for alternative løsninger.

Badet ble i 2023 oppgradert med ny servant, servantskap og dusjvegger. Leiligheten har også fått nye vinduer i 2018. I tillegg medfølger en romslig kjellerbod på ca. 7 m² og loftsbod med gulvareal på ca. 11 m², som gir gode oppbevaringsmuligheter.

Nærområdet

Trondheimsveien ligger sentralt til på Grünerløkka, et av Oslos mest populære boligområder. Her bor du midt i et pulserende bymiljø med et bredt utvalg av kaféer, restauranter og spennende butikker. Samtidig oppleves området hyggelig og levende med klassiske bygårder og små gater. Beliggenheten kombinerer byliv og nabolagsfølelse.

I nærområdet finner du flere av Løkkas populære parker. Både Olaf Ryes plass, Sofienbergparken og Birkelunden ligger i gangavstand fra boligen. Her er det gode muligheter for å nyte solrike dager, møte venner eller ta en rolig pause i grønne omgivelser. Parkene er naturlige møteplasser gjennom hele året.

Offentlig kommunikasjon er svært godt tilrettelagt i området. Flere trikke- og busslinjer går like i nærheten og gir enkel tilgang til resten av byen. Det gjør det enkelt å komme seg både til sentrum og andre bydeler. Hverdagslogistikken fungerer svært godt.

Grünerløkka byr også på et rikt kulturliv med konserter, gallerier og arrangementer gjennom året. I tillegg finner du treningssentre, dagligvarebutikker og servicetilbud i kort gangavstand. Alt du trenger i hverdagen ligger rett utenfor døren. Dette er en beliggenhet mange setter stor pris på.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post til: boa@boaeiendom.no, SMS til megler eller per fax til megler: Fax. 22 11 00 10. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Oppgjør

Kjøpesum, samt omkostninger, skal være inne på meglers klientkonto innen overtagelse.

Bakgrunn for salgsoppgaven

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/ tilstandsrapport.

Boligkjøperforsikring

Kjøper du bolig gjennom Boa Eiendomsmegling kan du tegne Boligkjøperforsikring gjennom HELP. Forsikringen tegnes senest ved kontraktssignering. Kontakt gjerne megler for utfyllende informasjon om Boligkjøperforsikring og HELP.

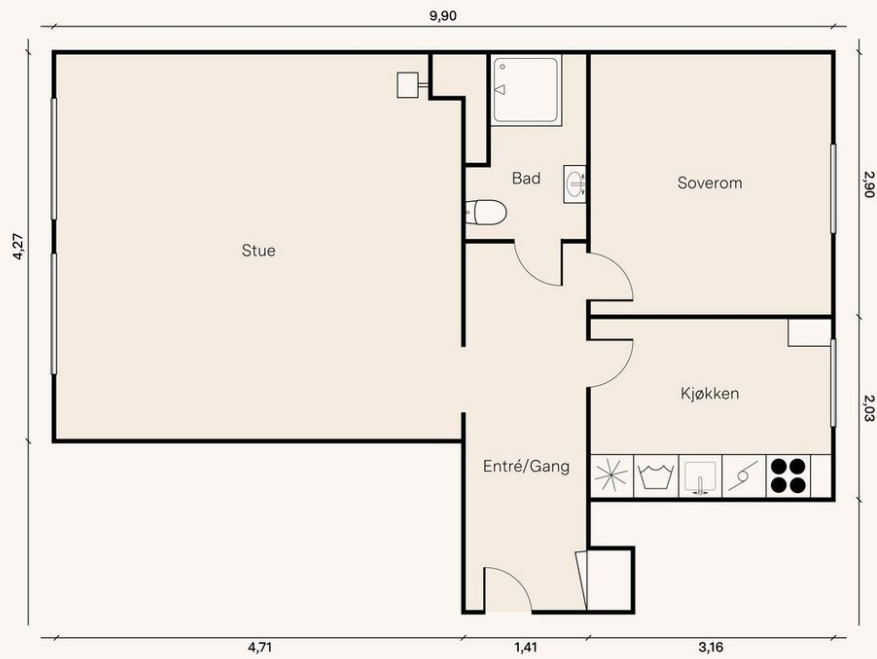
Copyright

All tekst og alle bilder i denne annonse er © BOA Eiendomsmegling og uautorisert kopiering eller gjenbruk er ikke tillatt.

Forhold ved boligen

For feil og mangler oppfordres De til grundig gjennomgang av eiers egenerklæring og takst/ tilstandsrapport. Vi oppfordrer alle til å ta med bygningskyndig fagmann for nærmere gjennomgang av boligen.





Trondheimsveien 18B

Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

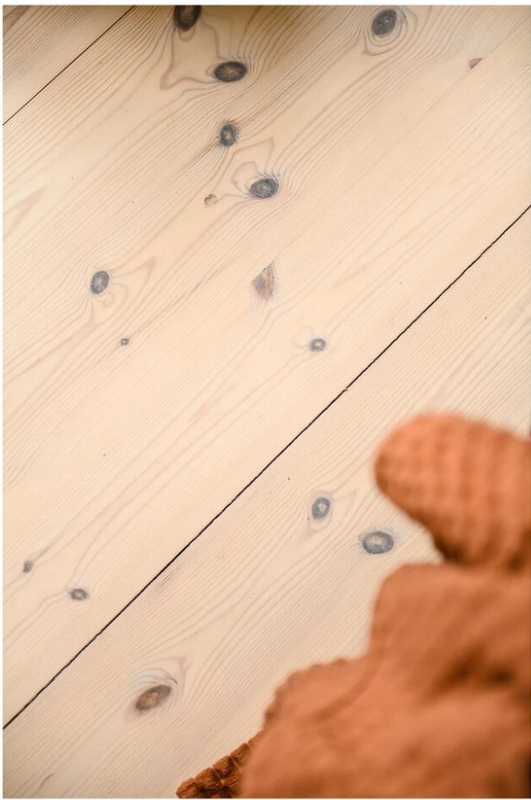
Boa

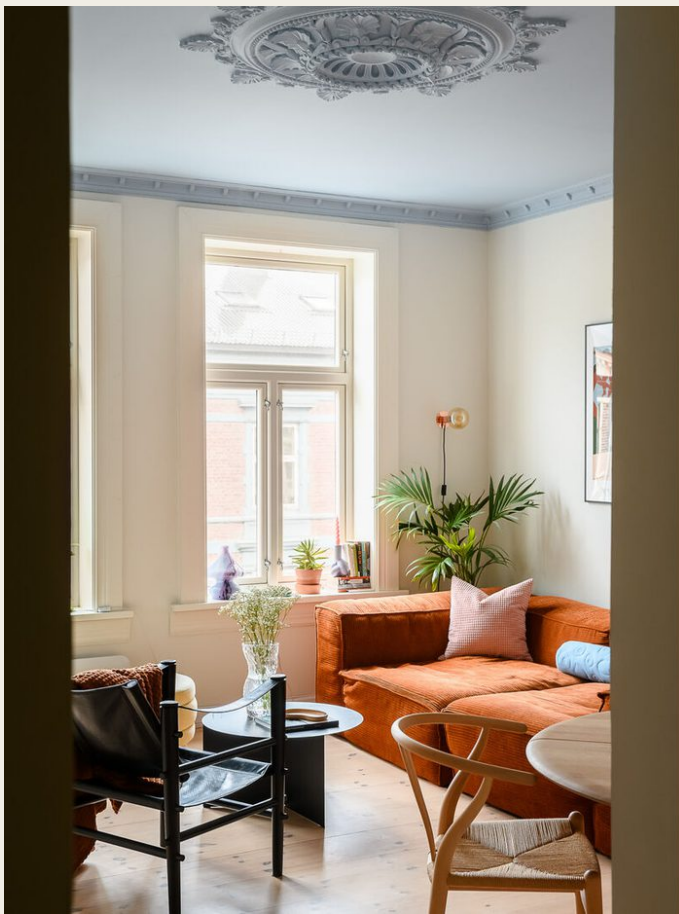
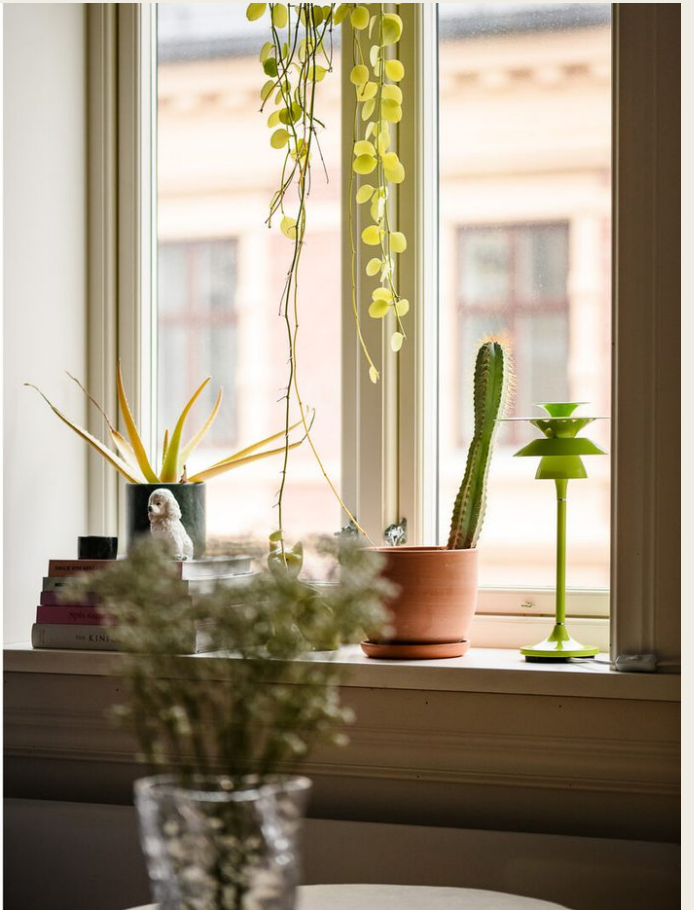


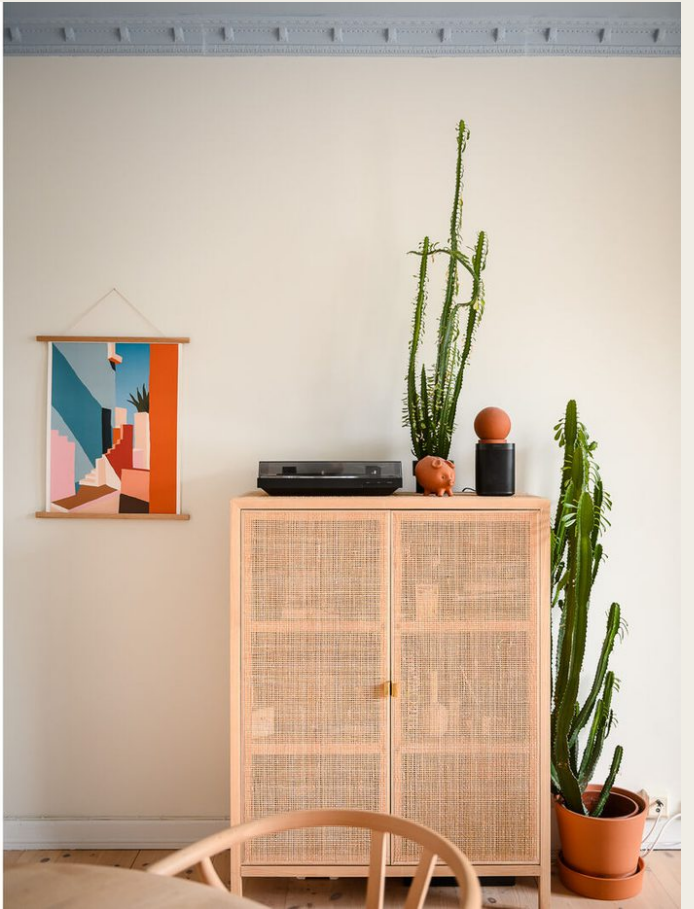
Trondheimsveien 18B

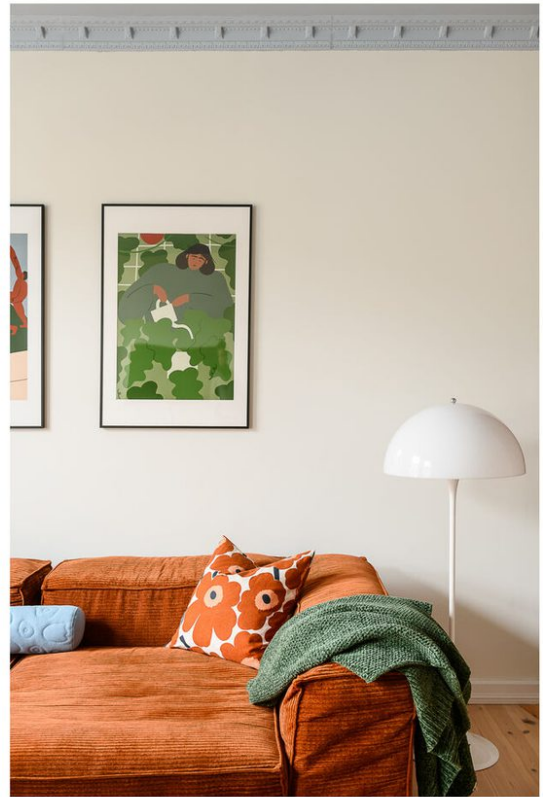
Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

Boa





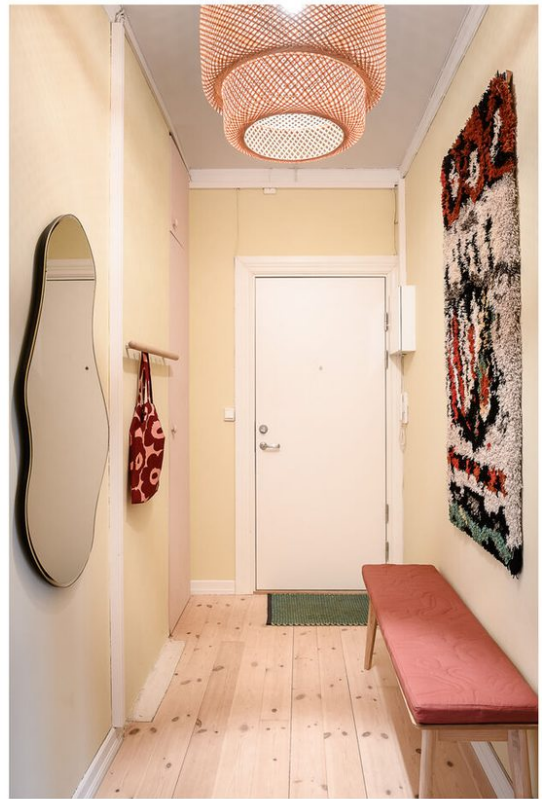
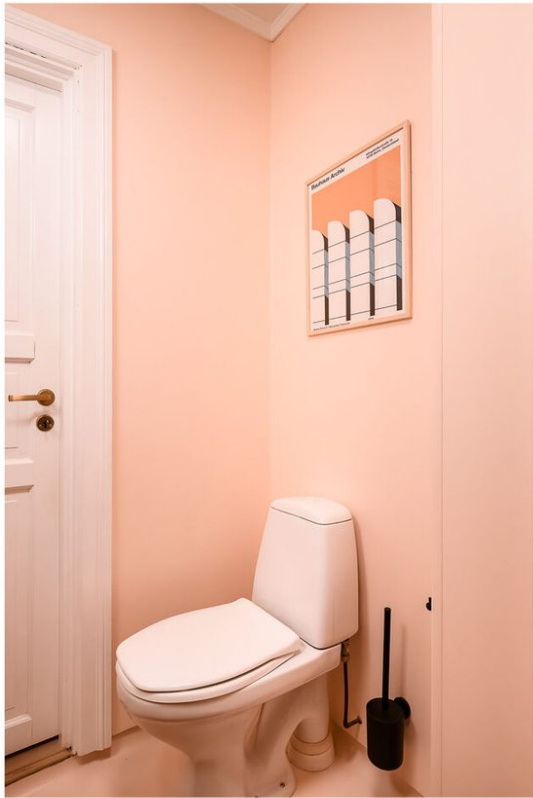




















STANDARD

Standard hentet fra tilstandsrapport:

Våtrom:

Bad med malt gulvbelegg og vegger med malte baderomspanel.

Badet har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse og det må forventes at det gjennomføres en generell oppgradering av badets tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for badet er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.

Kjøkken:

I regi av tidligere eier ble det i 2022 montert ny kjøkkeninnredning.

Det er montert komfyrvakt og waterguard/aquastop.

Tekniske installasjoner:

- Naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg, avtrekksventil i badehimlingen - som ansees for å være en enkel løsning i dag.
- Varmtvann fra fellesanlegg.
- Vannrør av eldre kobberrør.
- Avløpsrør av plast.
- Elektrisk oppvarming ved panelovner.
- Peisovn i stuen.
- Fordelingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske sprede -/fordelernet er i jordet og ujordet anlegg fra forskjellige år.

BYGNINGSINFORMASJON

Byggemåte hentet fra tilstandsrapport:

- Bygård i mur- og trekonstruksjoner.
- Såler, antar fundamentert til tømmerflåte eller komprimerte masser.
- Grunnmur i spekkmurt naturstein og teglstein.
- Yttervegger i hulmurkonstruksjoner, som utvendig er pusset og malt samt innvendig foret ut med treverk.
- Vinduer med isolerglass som er stempelt produksjonsår 2018.
- Entredører med brann- og lydklassifisering.
- Trebjelkelag som etasjeskillere.
- Saltak i trekonstruksjoner, som trolig er tekket med takstein.
- Støpejernstrapp og malte vegger i oppgangen.

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

- Det er avvik fra dagens leilighet i forhold til inndelingen av etasjeplanet på opprinnelig tegning, ved at det er bygget bad.

Utdrag fra tilstandsrapport:

Tilstandsgrad 3 - Store eller alvorlige avvik:

- Bad generell

Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Tiltak:

Det anbefales modernisering av badet med ny og dokumentert oppbygging. Arbeidet bør omfatte membran, slukløsning og overflater samt utføres av fagkyndig.

Kostnadsestimat: kr. 200 000 - 500 000

- Kjøkken avtrekk

Avtrekksvifte med kullfilter og forøvrig ingen avtrekksventiler i kjøkken.

I denne type bygg er det generelt vanskelig å etablere bedre avtrekksmuligheter.

Kostnadsestimat: Under kr. 20 000

Tilstandsgrad 2 som kan kreve tiltak:

- Tekniske installasjoner / Vannledninger

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

- Tekniske installasjoner / Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner / Ventilasjon

Naturlig avtrekk i leilighet gir ventilasjon som er avhengig av temperatur- og trykkforskjeller. Dette kan føre til varierende luftutskifting og perioder med mindre tilfredsstillende luftkvalitet i enkelte rom.

I denne type bygg er det ikke mulig å få til noe annet enn naturlig avtrekksventilasjon.

Naturlig avtrekk vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre.

BESKRIVELSE

Andelsleilighet

INNHold

3. etasje: Entre/gang, bad, soverom, kjøkken og stue.

Det medfølger:

- Kjellerbod på ca 7 m².

- Loftsbod med gulvareal på ca. 11 m². På grunn av skråtak er det 5 m² som ikke er målbart, slik at 6 m² er medtatt i BRA-e.

Romhøyde 2,81 m i stuen.

VEI, VANN, AVLØP

Offentlig vei, vann og avløp. Private stikkledninger ut i offentlig nett.

PARKERING

Det er gateparkering etter stedets gjeldende bestemmelser.

OVERTAKELSE

Overtakelse etter avtale med selger.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring i Söderberg & Partners.

Vedlagt følger selgers egenerklæringsskjema. Interessenter bør sette seg inn i dette før budgivning.

I henhold til selgers egenerklæring:

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

Ja, kun av faglært

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

Det er satt inn nytt servantskap med blandebatteri, nye dusjdører og nytt blandebatteri dusj i desember 2023

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

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

To fakturaer fra håndverker, en som gjelder elektrisk arbeid (utskiftning av baderomsbelysning) og en som gjelder utskiftning av baderomsinventar.

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

Ja, kun av faglært

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

Skiftet baderomsbelysning på tak og på vegg. I tillegg montert stikk ved baderomsspeil

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

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

To fakturaer fra håndverker, en som gjelder elektrisk arbeid (utskiftning av baderomsbelysning) og en som gjelder utskiftning av baderomsinventar

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

Ja, kun av faglært

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

Det er byttet blandebatteri i dusj og på servant

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

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

To fakturaer fra håndverker, en som gjelder elektrisk arbeid (utskiftning av baderomsbelysning) og en som gjelder utskiftning av baderomsinventar

FORBEHOLD

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke. Partene er innforstått med at ovennevnte forbehold må være avklart innen overtagelse kan finne sted og at overtagelse i så fall må utsettes til ovennevnte er avklart. Kjøper bes kontrollere med meglerforetaket at forbehold er avklart før man overtar boligen. Selger er innforstått med at ovennevnte forbehold må oppfylles før helt eller delvis oppgjør kan foretas. Om ikke ovennevnte forbehold går i orden heves kontrakten uten ytterligere omkostninger for kjøper. Eventuelt innbetalt beløp tilbakebetales til kjøper i sin helhet, i tillegg til eventuelle opptjente renter.

REGULERING

Eiendommen er regulert til boligformål. For ytterligere opplysninger se vedlagte reguleringskart med bestemmelser, eller kontakt megler.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan KDP-17

Bygningen er vernet som kulturminne, kommunalt listeført (tidligere "Gul liste fra Byantikvaren i Oslo"). Gul liste er Byantikvarens oversikt over kulturminner med eller uten formelt vern. Eiendommen/bygningen kan ha en eller flere statuser, som har forskjellig betydning for en eventuell plan- eller byggesak.

SENTRALE LOVER

Hvitvaskingsloven:

Eiendomsmegleren er fra 1.1.04 underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om evt. mistenkelige transaksjoner samt å eventuelt stanse dem. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent. Salg etter avhendingsloven ved salg til forbrukerkjøper:

For å få et best mulig beslutningsgrunnlag er det viktig å lese salgsdokumentene grundig før visning, og uansett før budgivning. Salgsoppgaven inneholder sentrale opplysninger fra eiendomsmegleren, tilstandsrapport fra bygningsakkyndig, egenerklæring fra selger og andre dokumenter med relevant innhold. Uavhengig av om det er lest eller ikke, regnes Kjøper for å kjenne til det som går tydelig fram av salgsdokumentene.

I tillegg til å sette seg grundig inn i dokumentene, oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Videre vil eiendommen ha mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8.

Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta forbehold om at eiendommen selges «som den er» eller med lignende generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen, og vil derfor ikke kunne påberopes som mangel jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning.

Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6 om generelle krav til eiendommen, arealavvik og tilbehør. Disse bestemmelsene supplerer altså det som følger av avtalen.

Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. For eksempel kan det ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis bygget etter andre krav og med andre materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader som følge av blant annet bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli ansett som kjøpsrettslige mangler.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Dersom kjøperen før avtaleinngåelsen har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge oppfordringen om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Det gjøres oppmerksom på at selv om det skulle være mangel ved eiendommen, må kjøperen selv dekke tap og kostnader opp til et beløp på 10 000 kroner (kjøpers «egenandel»/ «egenrisiko»), om ikke annet er sagt i loven.

Kjøpers egenrisiko har ikke betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning dersom det er en mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

* Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

ANSVARLIG MEGLER



Didrik Ruus

Fagansvarlig / Partner / Eiendomsmegler MNEF

+47 915 84 055

didrik@boaeiendom.no

Tilstandsrapport

📍 Trondheimsveien 18 B, 0560 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 228, bnr. 579

Andelsnummer 14

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 48 m²



Befaringsdato: 24.02.2026

Rapportdato: 12.03.2026

Oppdragsnr.: 16520-26042

Eiendomsverdi ref nr: GQ8159

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Finn H. Bjørntvedt



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.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

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

Rapportansvarlig

Finn H. Bjørntvedt

Uavhengig Takstingeniør

fhb@taksator.no

920 25 670



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 byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling 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.



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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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.



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.



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

Gjennomgående 2-roms andelsleilighet i 3. etasje.

I regi av tidligere eier ble det i 2022 montert ny kjøkkeninnredning m/integrerte hvitevarer samt at det ble lagt nye furugulv.

I regi av borettslaget ble det alle vinduene skiftet i 2019.

Nåværende eier overtok leiligheten i 2022 og har fått utført følgende:

- * I 2023 ble det montert nye dusjvegger, servant og servantskap.
- * I 2022 ble pussen fjernet på pipeløp og det ble montert ny peisovn.
- * Innvendige flater ble malt.

Samlet sett gir dette en romslig leilighet, som holder en normalt god standard.

Badet er av eldre dato og med en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse.

En må forvente generell oppgradering av badets tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for badet er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.

2-roms andelsleilighet - Byggeår: 1895

UTVENDIG

[Gå til side](#)

- * Bygård i mur- og trekonstruksjoner.
- * Såler, antar fundamentert til tømmerflåte eller komprimerte masser.
- * Grunnmur i spekkmurt naturstein og teglstein.
- * Yttervegger i hulmurkonstruksjoner, som utvendig er pusset og malt samt innvendig foret ut med treverk.
- * Vinduer med isolerglass som er stemplet produksjonsår 2018.
- * Entredører med brann- og lydklassifisering.
- * Trebjelkelag som etasjeskillere.
- * Saltak i trekonstruksjoner, som trolig er tekket med takstein.
- * Støpejernstrapp og malte vegger i oppgangen.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige flater er ok, etter normal bruk.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med malt gulvbelegg og vegger med malte baderomspanel.

Badet har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse og det må forventes at det gjennomføres en generell oppgradering av badets tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for badet er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

I regi av tidligere eier ble det i 2022 montert ny kjøkkeninnredning

Det er montert komfyrvakt og waterguard/aquastop.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

- * Naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg, avtrekksventil i badehimlingen - som ansees for å være en enkel løsning i dag.
- * Varmtvann fra fellesanlegg.
- * Vannrør av eldre kobberør.
- * Avløpsrør av plast.
- * Elektrisk oppvarming ved panelovner.
- * Peisovn i stuen.
- * Fordelingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelernet er i jordet og ujordet anlegg fra forskjellige år.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

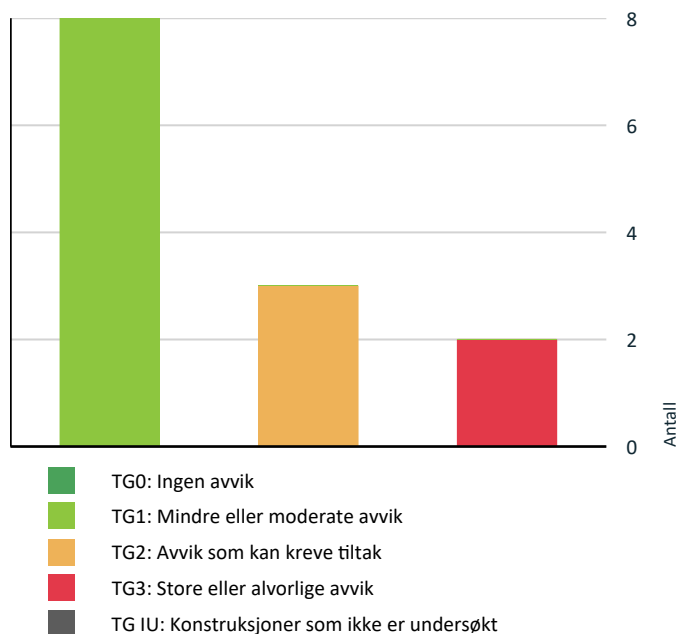
[Gå til side](#)

2-roms andelsleilighet

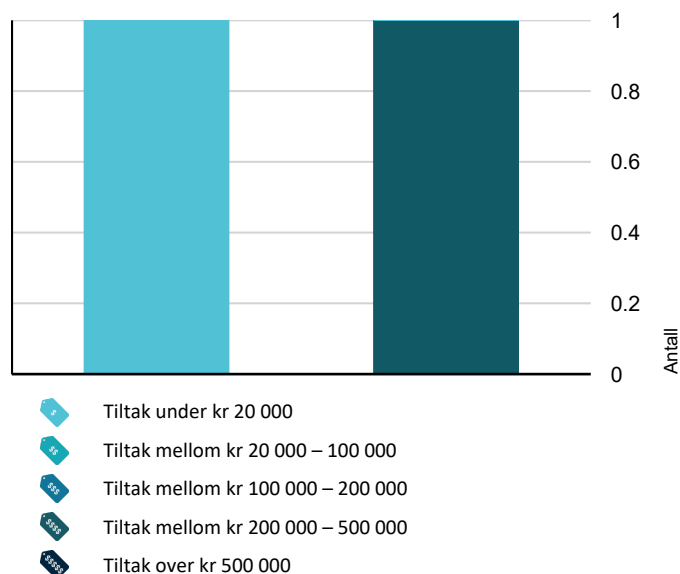
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Vedrørende avvik fra byggemeldte/godkjente tegninger:
- * Det er avvik fra dagens leilighet i forhold til inndelingen av etasjeplanet på opprinnelig tegning, ved at det er bygget bad.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved omsetning av boliger, fylles det kun ut egenerklæring som er utlevert til eiere fra eiendomsmegler og som takstingeniøren har fått kopi av.

Det ble ikke opplyst om feil eller mangler som ikke er kommentert i rapporten.

Rapporten begrenser seg til andelsleiligheten og det som normalt vil omfattes av andelseiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens yttervegger. Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Balkong, vinduer og dører vurderes dersom takstmannen finner dette relevant for leiligheten. Bygningen er oppført etter byggetidens byggeforskrifter. Den tilfredstiller dermed ikke de nyeste byggeforskriftenes krav til blant annet tetthet, ventilasjon samt varm- og lydisolering. Bygningen har komponenter fra byggetiden/eldre dato.

Oppsummering av avvik

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

2-roms andelsleilighet

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > 3. etasje > bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 3. etasje > kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

2-ROMS ANDELSLEILIGHET

Byggeår

1895

Kommentar

Ifølge Norges Eiendommer.

Standard

Boligen har normal standard ut fra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelser under de forskjellige bygningsdelene.

Vedlikehold

Boligen er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket ble kun besiktiget fra innvendig fra agringsloftet.

Saltak i trekonstruksjoner med åser, som er tekket med antar takstein. Undertak av rupanel og underlagspapp.

Uvisst når takstein ble lagt/skiftet.

Vedlikehold av taket er borettslagets ansvar og er ikke tilstandsvurdert.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i hulmurkonstruksjoner, som utvendig er pusset og malt.

Vedlikehold av yttervegger er borettslagets ansvar og er ikke tilstandsvurdert.

Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass som er stemplet produksjonsår 2018, og som alle ble skiftet i regi av borettslaget i 2019.

Det ble ikke observert sprekk i glass eller punkteringer.

Ved befaringen ble det foretatt stikkkontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Dører

Beskrivelse

Entredør med brann- og lydklassifisering, som er ok.

INNENDIG

Overflater

Beskrivelse

Gulv med furugulv og malt badegulv.

Vegger med malte flater, teglstein og malt baderomspanel.

Himlinger med malte flater, med stukkatur og rosett i stue.

Tilstandsrapport

Innvendige flater er ok - ingen observerbare skader utover etter normal bruk.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av trebjelkelag og det antas at disse er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger. Etasjeskillere virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik.

Gulvene i stue og soverommet ble ved befaringen nivellert med laser.

I stuen ble det målt høydeavvik på 10 mm.
I soverommet ble det målt høydeavvik på 10 mm.

Resultatene/høydeforskjellene var innenfor standardens krav til avvik.

! TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Peisovn i stuen.

Teglsteinspipe.

I 2022 ble det montert ny peisovn.

! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte dører.

Det er utført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Plassbygget garderobeskap i entre/gang.

Dørtelefon/-calling til oppgangens inngangsdør.

Sentralt brannvarslingsanlegg i bygget.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad med malt gulvbelegg og vegger med malte baderomspanel.

Heldekkende servant, underskap, wc og 2 svingbare dusjvegger.

Vannrør av kobberør.
Naturlig avtrekk via ventil i himlingen, tilluftsspalte ved døren.

Tilstandsrapport

I 2023 ble det montert nye dusjvegger, servant og servantskap.

Badet har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse og det må forventes at det gjennomføres en generell oppgradering av badets tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for badet er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Konsekvens:

Badets alder, kombinert med ukjent konstruksjon og oppbygging, gir høy usikkerhet knyttet til fuktsikring og teknisk utførelse. Løsningene antas å ikke tilfredsstille dagens krav, noe som øker risikoen for fukt- og følgeskader over tid, selv om det ikke nødvendigvis er synlige skader i dag.

Tiltak:

Det anbefales modernisering av badet med ny og dokumentert oppbygging. Arbeidet bør omfatte membran, slukløsning og overflater samt utføres av fagkyndig.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

3. ETASJE > BAD

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Hulltaking i tilliggende konstruksjoner til dusjhjørnet er ikke utført av på grunn av at badet ligger mot leilighetens omsluttende vegg + at det er murvegger rundt dusjhjørnet.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktdetektor (Protimeter) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Høy kjøkkeninnredning med folierte fronter, overskap i 2 høyder. Underlimt kjøkkenkum i laminat benkeplate. Avtrekksvifte og plater over benken. Integrert induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin (smal modell), kjøle- og fryseskap.

I regi av tidligere eier ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer, det antas at dette ble gjort i 2022.

Det er montert komfyrvakt og waterguard/aquastop.

Kjøkkeninnredningen har ingen observerbare skader.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte med kullfilter, avtrekkskanal er ført i gjennom overskapet og ut i rommet. Det er ikke avtrekksventiler i stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

Avtrekksvifte med kullfilter, avtrekket føres ut i rommet, og forøvrig ikke avtrekksventil i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Avtrekksvifte med kullfilter og forøvrig ingen avtrekksventiler i kjøkken.
I denne type bygg er det generelt vanskelig å etablere bedre avtrekksmuligheter.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av eldre kobberør, med waterguard/aquastop i kjøkkenbenken.

Det er enkle stoppekraner i kjøkkenbenken, uvisst vedrørende badet.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens:

Eldre kobberør har økt usikkerhet knyttet til videre levetid. Montert waterguard/aquastop i kjøkkenbenk reduserer risikoen for større vannskader ved lekkasje på kjøkkenet. Enkle stoppekraner gir mulighet for lokal avstengning, men uavklart løsning på badet gir noe usikkerhet ved eventuell lekkasje der.

Tiltak:

Det anbefales å avklare avstengningsmuligheter for badet og sikre at disse er lett tilgjengelige. Videre anbefales jevnlig kontroll av røropplegget, og å vurdere utskifting av eldre kobberør i forbindelse med oppgradering av våtrom eller kjøkken.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Konsekvens:

Eldre avløpsrør har økt usikkerhet knyttet til videre levetid. Over tid kan slitasje, innvendig korrosjon eller avleiringer gi større risiko for lekkasjer eller tilstopping, selv om det ikke nødvendigvis er registrert problemer i dag.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av avløpssystemet. Utskifting kan vurderes i forbindelse med modernisering av våtrom eller kjøkken, eller dersom det oppstår tegn til svikt.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Leiligheten har naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg.
Generelt lite avtrekksmuligheter i denne typen bygninger/gamle bygårder.

Tilluft via veggventiler og spalteventiler i vinduskarmer.
Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft. Generelt lite avtrekksmuligheter i denne typen bygninger/gamle bygårder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Naturlig avtrekk i leilighet gir ventilasjon som er avhengig av temperatur- og trykkforskjeller. Dette kan føre til varierende luftutskifting og perioder med mindre tilfredsstillende luftkvalitet i enkelte rom.

Tiltak:

Det anbefales å sikre at ventiler og avtrekkskanaler er åpne og i funksjon.

I denne type bygg er det ikke mulig å få til noe annet enn naturlig avtrekksventilasjon.
Naturlig avtrekk vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann fra fellesanlegg i borettslaget, som ikke er tilstandsvurdert.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming ved panelovner.

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring, det antas at disse fungerer som forventet.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Fordelingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelernet er i jordet og ujordet anlegg fra forskjellige år.

Det foreligger kursfortegnelse i sikringsskap.

Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det er ikke fremlagt Samsvarserklæring for skifte av innmat i sikringsskapet.
4. 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
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. 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
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. 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?
Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

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

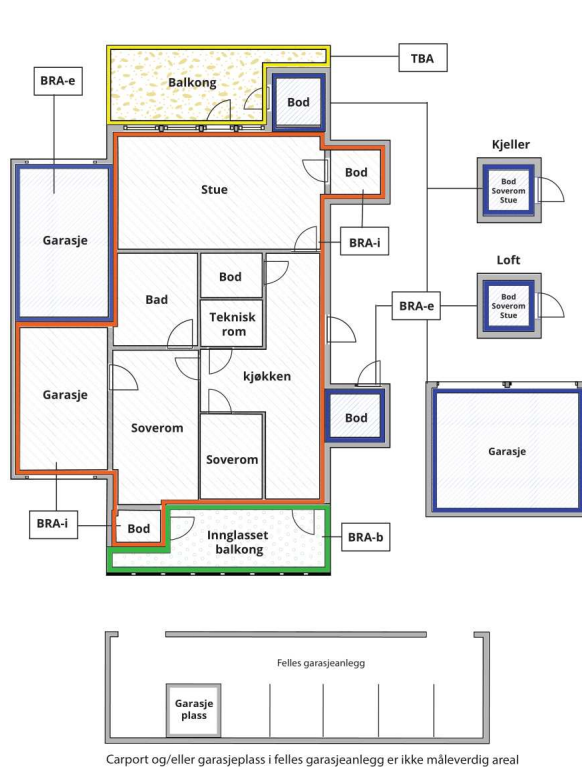
Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

2-roms andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft - fellesareal		6		6	
3. etasje	48			48	
Kjeller		7		7	
SUM	48	13			
SUM BRA	61				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft - fellesareal		Bod	
3. etasje	Entre/gang, bad, soverom, kjøkken, stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

2-roms andelsleilighet
Bygård over 4 plan + kjeller og loft.

Leiligheten ligger i 3. etasje og har atkomst via felles trappegang.

Leiligheten er innredet med:
Entre/gang, bad, soverom, kjøkken og stue.
Romhøyde 2,81 m i stuen.

Det medfølger:

- Loftsbod som er merket "H302 Andel 14". Bodens gulvareal er 11 m². På grunn av skråtak er det 5 m² som ikke er målbart, slik at 6 m² er medtatt i BRA-e.
- Kjellerbod på ca 7 m².

* Generelt vedrørende arealmåling og vurdering av rom:
Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Vedrørende avvik fra byggemeldte/godkjente tegninger:

- * Det er avvik fra dagens leilighet i forhold til inndelingen av etasjeplanet på opprinnelig tegning, ved at det er bygget bad.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se under beskrivelse av eiendommen side 5.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato 24.2.2026
Til stede Finn H. Bjørntvedt
Rolle Takstingeniør

Karoline Ødegaard Hauan, som påviste
og ga opplysninger

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	228	579		0	708 m ²	Iflg Norges Eiendommer	Eiet

Adresse

Trondheimsveien 18 B

Hjemmelshaver

Kommentar

Felles tomt for borettslaget.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
14/Borettslaget Trondheimsveien 18	947591045	14	USBL tlf: 22 98 38 00	Karoline Ødegaard Hauan

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesgjeld
14	100	25 000	221 128 10.02.2026

Årsregnskap

Regnskapsår	2024	Samlet aksjekapital:	2 900
Omløpsmidler:	1 885 716	Samlet innskuddskapital:	815 000
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+ 7 379 054
Disponible midler:	1 728 058	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	8 194 054

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger på nedre Grünerløkka med kort vei til alle servicetilbud, forretninger, kafeer og offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet samt rekreasjonsmuligheter i parker/friområder.

Gateparkering.

Adkomstvei

Boligen har atkomst fra offentlig vei, via gårdsrommet.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Det er avløp via private stikkledninger til kommunal ledning.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Gårdsrommet er opparbeidet og beplantet samt grillhus, sykkelparkering.

Tinglyste/andre forhold

Totale felleskostnader er kr 6.109,- pr måned og som inkluderer felleskostnader med kr 3.878,-, renter/felleslån med kr 935,-, avdrag/felleslån med kr 655,-, kabel-TV abonnement med kr 641,- og varmt vann samt vanlige poster for borettslag.

Bygningen er vernet som kulturminne, kommunalt listeført (tidligere "Gul liste fra Byantikvaren i Oslo"). Gul liste er Byantikvarens oversikt over kulturminner med eller uten formelt vern. Eiendommen/bygningen kan ha en eller flere statuser, som har forskjellig betydning for en eventuell plan- eller byggesak.

Bebyggelse

Borettslaget Trondheimsveien 18 består av i alt 29 andelsleiligheter i bygård, som ble ferdigstillet i 1895 og er oppført på eiet tomt.

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org nr 947 591 045 og USBL er forretningsfører for borettslaget.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	78344547			
Kommentar				
Fellespolise for bygningsmassen, andelseier må selv tegne innboforsikring.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr., Bnr., hjemmelshaver, byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Regnskapstall, bekreftelse på eier av atkomstokumentene og opplysninger om forsikring.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Det er innhentet tegninger fra Saksinnsyn (Oslo kommunes hjemmeside).	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Eiers Egenerklæring er mottatt i utfylt stand.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren 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 sokkeetasje) 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 funksjonssprøving 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 fukttinnhold 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 slitasje:** 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 omsluttete 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 godkjenning 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."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/GQ8159>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 10.02.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Boa EM Nordstrand

Oppdragsnr.

2-26-0016

Adresse

Trondheimsveien 18 B

Postnr.

0560

Sted

OSLO

Selgers navn

Karoline Ødegaard Hauan

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☒

Nei

☐

Ja

Salg ved fullmakt?

☒

Nei

☐

Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐

Nei

☒

Ja

Når kjøpte du boligen?

Oktober 2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Siden november 2022

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐

Nei

☒

Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind forsikring / Sparebank1

Polise/avtalenr.:

28499359

Våtrom

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

☒

Nei

☐

Ja

Initialer selger:

K H

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

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

- ☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

Det er satt inn nytt servantskap med blandedbatteri, nye dusjdører og nytt blandedbatteri dusj i desember 2023

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

- ☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

To fakturaer fra håndverker, en som gjelder elektrisk arbeid (utskiftning av baderomsbelysning) og en som gjelder utskiftning av baderomsinventar

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

- ☒ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

- ☒ Nei ☐ Ja

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

- ☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

Skiftet baderomsbelysning på tak og på vegg. I tillegg montert stikk ved baderomsspeil

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

- ☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

To fakturaer fra håndverker, en som gjelder elektrisk arbeid (utskiftning av baderomsbelysning) og en som gjelder utskiftning av baderomsinventar

Vann/Avløp/Rør

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

- ☒ Nei ☐ Ja

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

- ☒ Nei ☐ Ja

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

Initialer selger:
K H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

- ☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

Det er byttet blandedbatteri i dusj og på servant

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

- ☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

To fakturaer fra håndverker, en som gjelder elektrisk arbeid (utskiftning av baderomsbelysning) og en som gjelder utskiftning av baderomsinventar

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

- ☒ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

- ☒ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

- ☒ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

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

- ☒ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

- ☒ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

- ☒ Nei ☐ Ja

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

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
K H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☒ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☒ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

☒ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

☒ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Initialer selger:
K H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☒ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
K H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 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 å tegne boligselgerforsikring og bekrefter at jeg har mottatt og gjennomgått forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyren til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft når det foreligger en leieavtale mellom partene, begrenset til en periode på inntil tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, også begrenset til de siste tolv månedene før overtakelse. Jeg bekrefter herved at eiendommen ikke er en næringsseiendom, og at den ikke selges som en del av næringsvirksomhet eller mellom ektefeller, direkte familiemedlemmer (i oppad- eller nedadstigende linje), søsken eller mellom personer som bor eller har bodd i boligeiendommen. For at forsikringen skal være gyldig, kreves en tilstandsrapport for helårsboliger og fritidsboliger som er i samsvar med Forskrift om avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg forstår at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra disse begrensningene. Jeg er også klar over at 8 % av de totale forsikringskostnadene betales som et honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato

10.02.2026

Signert av

Karoline Ødegaard Hauan

Initialer selger:
K H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 10.02.26 Side 1 av 3

Borettslaget Trondheimsveien 18	V ³ r ref.: 721/14	Fndelsdato eier: 17.10.1995
Trondheimsveien 18 B	Type: Borettslag tilknyttet	
0560 OSLO	Eiere: Karoline d degaard Hauan	
Organisasjonsnr: 947 591 045	Andelsnr: 14	

1: Felleskostnader

Tot. innv. m ³ ned:	6 109	
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning		
Felleskostnader:	Renter	935
	Avdrag	655
	Felleskostnader	3 878
Objekt:	KABEL-TV ABONNEMENT, 721/14 (382 - 14)	641

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilk³ rene er ³ pent tilgjengelig p³ deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som fjlge av at en andelseier unnlater ³ betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra fjrstkommende ³ rsskifte. Merk at dersom borettslaget har l³ n med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp fjr l³ net er nedbetalt.

Hvis boligselskapet har felles l³ n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³ nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³ nekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjpper og selger gjnr opp seg imellom for oppgjrm³ neden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	221 128	Gjeld siste ³ rsoppg.:	221 128
Klient ajourf. l ³ n:	7 144 014,44	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	7 144 014

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 12136929273, DNB Bank ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 10.02.2026: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 70

Saldo per 10.02.2026: 7 144 014

Andel av saldo: 221 129

Fjrste termin/fjrste avdrag: 30.03.2022 (siste termin 30.06.2043)

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Signe Govasmark
Adresse:	Trondheimsveien 18 C
Postnr/-sted:	0560 OSLO
Telefon:	Mob.: 41299958
E-post:	styrettrondheimsveien18@gmail.com

6: Ligning - 2025

	Gjeld:	221 128	Andre inntekter:	2 977
Annen formue:	45 899	Utgifter:	12 388	

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

7: P³ lydende

P ³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	25 000
Andelsnr:	14	Partialobligasjonsnr:	14

8: Bygning/eiendom

Bygge ³ r:	1895		
G ³ rds/bruksnr:	228/579		
Bygningstype:	LB		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	714

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 10.02.26 Side 2 av 3

Borettslaget Trondheimsveien 18	V ³ r ref.:	721/14	Fndelsdato eier:	17.10.1995
Trondheimsveien 18 B	Type:	Borettslag tilknyttet		
0560 OSLO	Eiere:	Karoline d degaard Hauan		
Organisasjonsnr: 947 591 045				

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	78344547
--------------	------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

E tasje:		Fnrste innflytting:	17.12.1985	SSBnr:	H0302
Heis:	Nei	Oppvarmingstype:	Strjm		
Parkeringstype:	Gateparkering ()				
System ³ s:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	J a	Oppr. antall rom:	2		
Livslrp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Storbyfelleskap (Bate, BOB, Vestbo, 1 2 - Medlem i Usbl				

Fasiliteter:

Oppvarming: Elektrisk. Felleskostnadene (Husleie) er inkl. v.v.

Parkering: M³ parkere i gata.

Tilknyttet borettslag.

Andre spesielle opplysninger: - Det er ikke lov ³ gjenkle/bygge inn fyringspiper eller luftepiper. P³ styremrte i 2004 ble det vedtatt at n³ r det gjelder luftepipene, vil ikke styret p³ legge andelseiere ³ utbedre gjenkledde/innebygde piper. Dette fordi det ikke er noen umiddelbar fare for brann i slike piper. Men ifb oppussing bnr slike gjenkledde/innebygde luftepiper utbedres, og styret vil ikke godta nye gjenkledninger. - Gangbodene i B- og D-oppgangen anses som en del av leiebojektet (leiligheten) og indre vedlikehold er dermed andelseiers ansvar. Andelseierne i D-oppgangen m³ selv bekoste eventuell innlegging av lys i bodene. Strjmmen skal for fremtiden kobles p³ den enkelte leilighets anlegg. Arbeidet bekostes av andelseierne. Strjm til lys i gangbodene i B-oppgangen g³ r i dag p³ fellesanlegget. Utgiftene til dette anses som ubetydelige og det vil derfor ikke vlrre aktuelt ³ kutte strjmmen og p³ legge andelseierne ³ koble strjmmen p³ anlegget til hver enkelt leil. Dersom andelseiere i B-oppgangen rnsker ³ sette inn frysebokser, vaskemaskiner, tjrketromler o.l., m³ strjmmen kobles fra fellesanlegget og kobles p³ anlegget til den enkelte leilighet.

Ved eventuell eiendomsskatt s³ faktureres dette fra myndighetene til borettslaget. Dette inng³ r ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier.

Kravet fjlger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall frjr overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjnpers ansvar).

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³ r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

Boligen vil frjrst kunne bli registrert p³ kjnper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 í 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjørt: 10.02.26 Side 3 av 3

Borettslaget Trondheimsveien 18

V³ r ref.: 721/14

Fødselsdato eier: 17.10.1995

Trondheimsveien 18 B

Type: Borettslag tilknyttet

0560 OSLO

Eiere: Karoline d̄ degaard Hauan

Organisasjonsnr: 947 591 045

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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



INFOSKRIV – SALG AV BOLIG I TILKNYTTET BORETTSLAG

Annonsering av forkjøpsrett og bruk av Ambita Samhandling Forretningsfører

Ved eierskifte skal nødvendig dokumentasjon sendes til Usbl. Hvordan dette gjøres avhenger av om meglerkontoret har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører.

Meglerkontorer som har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Fra 1. desember er det obligatorisk å bruke den digitale løsningen fullt ut. Dette innebærer:

- Alle forhåndsutlysninger og salgsmeldinger skal sendes via Ambita Samhandling Forretningsfører.
- Henvendelser som sendes direkte på e-post **vil ikke bli behandlet**.

Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Henvendelser skal sendes på e-post til eierskifte@usbl.no og må inneholde:

Meldingen må inneholde

- Opplysninger om boligen (navn på borettslaget, andelsnr., areal)
- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, fullt personnummer, adresse, tlf og e-post)
- Kjøpernes eierandeler
- Prisantydning eller avtalt pris
- Akseptdato
- Overtakelsesdato
- Visningsdato med klokkeslett
- Link til finn-annonse

Annonsering av forkjøpsrett

Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt

Når forkjøpsretten er annonsert, må boligen være tilgjengelig for visning for eventuelle interessenter.

Merk at det etter meldefristens utløp vil det påløpe nødvendig saksbehandlingstid. Ifm. utlysning av forkjøpsrett ønsker vi å dele Finn-annonsen deres med våre medlemmer. Dersom den er klar, ber vi om at linken sendes oss.

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-postadressen til alle medeiere.

GEBYRER TIL USBL

Gebyr	Beskrivelse	Beløp inkl. mva
Boligopplysninger	Full pakke	Ref. Infoland
	Kun boligrappport	Ref. Infoland
Eierskiftegebyr	Bolig	Kr. 6.725,-
	Garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag	Kr. 1.408,-

Forhåndsavklaring forkjøpsrett	Faktureres selger eller forkjøpsrettskjøper	Kr. 8.255,-
Fastprisavklaring forkjøpsrett	Faktureres forkjøpsrettskjøper (gebyrfritt for selger)	Kr. 8.255,-
Medlemskap Usbl*	Alle kjøpere må være medlem av Usbl før overtakelse (Vi oppfordrer megler å betale medlemsfaktura i oppgjøret for å unngå forsinkelser)	Kr. 350,- pr. person
Utrekninger	Omsorgsboliger	Kr. 1569,-

* Megler må informere Usbl om kjøper er medlem i Storbysamarbeidet slik at kjøper ikke går glipp av sin storbyansiennitet, se usbl.no.

Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

RESTANSEOPPLYSNINGER

Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon

Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

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

SIST ENDRET 02.01.2026

Husordensregler for Borettslaget Trondheimsveien 18

Vedtatt på generalforsamlingen den 25. april 2005. Sist endret 21. april 2009

Hver enkelt borettsshaver og leieboer er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt. Leilighetene må ikke brukes slik at andre sjeneres. Reglene skal sikre oss ro, orden og hygge i hjemmene. Husordensreglene er en del av leiekontrakten.

Alminnelige ordensregler

Ingen må sette fra seg sykler, barnevogner, ski, kjelker, akebrett og andre løse gjenstander i trapperom eller ganger. Løse gjenstander må heller ikke gjensettes i fellesarealene på loft og i kjeller.

Kjøretøy, kjerrer, sykler og lignende må ikke settes på andre steder enn de styret anviser.

Fotballsparking og annet ballspill er forbudt på lagets område. Vern om planter og planter.

Kast ikke mat ut av vinduene til fuglene da dette trekker rotter og mus til eiendommen.

Flaggstenger, markiser, skilt, blomsterkasser og lignende må ikke settes opp uten godkjenning av styret. Radio-, TV- og parabolantennar tillates ikke utover oppsatte fellesanlegg.

Dører til loft og kjeller skal alltid være låst. Inngangsdører skal holdes lukket og låst hele døgnet. La aldri små barn være alene på loftet eller i kjelleren. Tenn ikke mer lys enn nødvendig og slukk lyset når loft og kjeller forlates.

På grunn av liten plass i bakgården skal alle sykler settes i hver enkelts kjellerbod i vinterhalvåret. Unntak er de som ønsker å bruke sykkel på denne årstiden.

Regler om ro

Det skal være ro i leilighetene fra kl 22.00 og til kl 06.00. Sang, høylydt tale, bruk av musikkinstrumenter, musikkanlegg og lignende er ikke tillatt før kl 08.00. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl 22.00 og ikke på søndager og helligdager. Høyst volum på musikkanlegg tillates ikke.

Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og med samtykke av naboene over, under og ved siden av.

Det er anledning til å ha to fester i året – etter at alle leilighetene i oppgangen og tilstøtende oppgang har fått nabovarsel minst 14 dager før festen.

Snekring (banking) og boring er kun tillatt mandag til fredag kl 08.00 til 20.00, og lørdag kl 10.00 til 17.00. Snekring og boring er ikke tillatt søndager eller andre helligdager. Ved oppussing hvor snekring og boring vil vedvare over en uke, skal naboene over, under og på begge sider varsles.

Unødig opphold og støy i trappeoppgangene skal unngås.

Husdyrhold

Husdyr kan anskaffes etter at søknad om det er innvilget av styret. Dette gjelder også gjenskaffelser. Husdyr må ikke være til plage for beboere i borettslaget.

Renhold

Trappene vaskes av rengjøringsbyrå. Så lenge borettslaget har avtale om trappevask med rengjøringsbyrå påhviler det ikke andelseiere vanlig renhold av trappeopp ganger.

Dører skal vaskes minst to ganger i året. Hovedrengjøring av trappeganger og rydding og rengjøring av loft og kjeller påhviler leieboerne og utføres etter styrets bestemmelser. Styret kan innkalle til dugnad på minst 14 dagers varsel. Alle leilighetene plikter å stille på dugnader.

Søppelavfall

Søppel og avfall legges i dertil bestemte kasser, som alltid skal være lukket. Avfallet emballeres forsvarlig. Papiravfall til papirinnsamling (unntatt melkekartonger) skal ikke pakkes i plast. Fyll aldri topp på søppelkassene. Avfall det ikke er plass til leveres til renovasjonsskjørerne eller bortskaffes på annen forsvarlig måte.

Det er ikke tillatt å plassere søppelposer og annet avfall utenfor dørene inne i oppgangene.

Det skal kun kastes vanlig husholdningsavfall i oppsatte søppelkasser. Annet avfall må hver enkelt beboer sørge for å fjerne selv.

Boder

Alle boder på loft og kjeller skal være merket med nummeret til den leiligheten boden tilhører. Boder som er utlånt til andre skal være merket med både leilighetsnummeret til den boden tilhører og leilighetsnummeret til den som låner boden.

Bodene skal ikke brukes til oppbevaring av avfall og skrot og det skal lagres minst mulig i bodene for å sikre god gjennomlufting på loft og i kjeller.

I kjellerbodene skal det være minst 15 cm klaring mellom vegger av tre, stein, mur og betong og oppbevart organisk materiell.

Andelseierne har plikt til å skifte lyspærer i egne boder.

Tørking av tøy

Tøy kan tørkes på tørkesnorer på loftene. Tøyet må være godt vridd/sentrifugert slik at det ikke drypper.

Lufting

La ikke vinduer stå åpne for lenge i den kalde årstiden. Alle rom skal dessuten holdes såpass varme at vannrør ikke fryser.

Kjellerne må luftes godt i sommerhalvåret, men om vinteren bare når det er mildt.

Trapperomsvinduene skal som hovedregel være lukket og settes kun opp når det er nødvendig å lufte og da maksimum en time om gangen. Trapperomsvinduene bør ikke åpnes når det regner, blåser eller er frost ute.

Sett aldri opp vinduer i trapperomsoppgangene eller i leilighetene uten at stormkroken er på.

Bad, toalett, kraner og rør

La aldri kraner stå åpne når leiligheten forlates. Fett og kaffegrut må ikke tømmes i vask eller sluk. Spyl en gang i blant med salmiakk for at ikke avløpsrørene så lett skal stoppes til. Hvis en kran springer og stoppekran ikke kan bli stengt med det samme, surres håndkle eller lignende rundt. La en snipp av håndkleet hene ned i en bønne eller vask som kan samle opp vannet.

Brannsikring

Borettskaper og leieboer plikter å ha fungerende ionisk brannvarsler og brannslukningsutstyr. Røyking i trappeoppganger, loft og kjeller er strengt forbudt. Bruk aldri bart lys eller åpen ild på loftet, i kjelleren eller i trappeoppgangene.

Bruksoverlating

Bruksoverlating må godkjennes av styret. Borettskaperen har helt ut ansvaret overfor laget for alle skader og ulemper som laget eller naboen får av hans/hennes leietaker.

Annet

Meldinger fra styret eller Usbl til borettsshaveren ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordensreglenes bestemmelser.

Alle har plikt til å påse at husordensreglene blir fulgt og melde forsømmelser og misbruk til styret.

Forsømmelser og misbruk kan medføre oppsigelse av leieavtale og utkastelse.

Inntil generalforsamlingen i borettslaget bestemmer noe annet gjelder husordensreglene ovenfor.

Styret i Borettslaget Trondheimsveien 18, 25. april 2005.

Vedtekter

for

Borettslaget Trondheimsveien 18 org nr 947 591 045

Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 18. desember 1980, sist endret den 12. mars 2018

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Trondheimsveien 18 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10% av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens §4-2 (1). Herunder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens §3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, jf borettslagslovens §4-15, første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte. Det er tilstrekkelig med kunngjøring i en av de nevnte informasjonskanaler.

4 Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person.

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5 Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen (inkludert takterrasse), og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som for eksempel rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Dette gjelder også gulv, sluk, avløpsrør, elektrisk anlegg og lignende i tilknytning til takterrasse.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

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

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier eller personer med relasjon til andelseier. Kostnader i forbindelse med slik skade faktureres den enkelte andelseier som har forvoldet skaden med mindre skaden dekkes av borettslagets forsikring. Dersom slik skade dekkes av forsikringsselskapet, vil andelseier faktureres egenandel.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til borettslagets bygningsmasse (oppgangsdører, herunder hoveddør til leilighet 001) eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §5-18.

6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens §5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som minimum skal bestå av en styreleder og to styremedlemmer og med maksimum to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens §3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To til tre styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8-5 Elektronisk kommunikasjon

Kommunikasjon mellom styret og andelshavere kan foregå per mail. Innkallingen til ordinær så vel som ekstraordinær generalforsamling kan skje ved skriftlig varsel per mail til andelseiere med varsel på minst åtte, høyst 20 dager. Det er den enkelte andelshaver sitt ansvar at styret til enhver tid har riktig mailadresse til andelshaver. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel hvis nødvendig innkalles med kortere frist, som dog skal være minst tre dager. Innkallingen skal angi hvilke saker som ønskes behandlet.

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsregnskap.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
- Eventuelt valg av revisor.
- Fastsetting av godtgjørelse til styret.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens §7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Trondheimsveien 18 torsdag 22.05.2025 kl. 13:00 - Digitalt vis Min Side i Bonabo.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Rune Fredriksen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Rune Fredriksen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Signe Govasmark

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 15

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 15

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, foreslås uendret fra foregående år og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Styret gjør oppmerksom på at regnskapet kan misforstås. Det kan se ut til at styret har fått utbetalt dobbelt honorar i 2024. Det er imidlertid en konsekvens av at USBL ikke alltid rekker å bokføre utbetalingen på slutten av året på det kalenderåret som styrehonoraret gjelder for. Noen år utbetales det i desember, andre år i januar i påfølgende år.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 97.000- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Sak til orientering - gjennomgang av boder

Styret har det siste året brukt en del tid på å skaffe oversikt over hvilke boder som brukes av hvem. Det har vært utfordrende da en del andelseiere ikke har besvart våre henvendelser og oppfordringer om å merke bodene. Arbeidet har også pågått over flere runder da nye feil har kommet til syne etter salg av leiligheter. Vi trodde vi var i havn i forkant av beboermøtet vi hadde nå i mai, men også da ble det løftet noen boder det ikke er helt klart hvem som eier, og at noen mangler sin bod. Arbeidet vil altså fortsette i året som kommer.

For ordens skyld presiserer vi at hver leilighet i 1.-4. etasje har en kjellerbod og en loftsbod hver. Leiligheten i 5. etasje har en kjellerbod. Bodene er merket med andelsnummer.

Vedtak:

Til orientering

5.2 Forslag om å endre TV/internett-avtale - Inngå ny avtale med Telia

Det har kommet flere forslag til å endre dagens TV/Internett-avtale fra Telia slik at hver enkelt andelseier skal kunne velge bort denne kostnaden fra sine felleskostnader. Det er ikke mulig, så vi må velge mellom å videreføre/inngå ny avtale med Telia, inngå avtale med annen leverandør, eller si opp dagens avtale slik at hver enkelt må inngå privat avtale med internett- og TV-leverandør. Etter forsøk på å forhandle ny avtale med både Telia og andre leverandører har vi landet på at det nye tilbudet fra Telia er den beste avtalen vi kan oppnå for fellesskapet. Vi fremmer derfor en sak med to alternativer å stemme på.

Det legges opp til to avstemminger, sak 5.2 og 5.3 - men hvis det er flertall for alternativet om å inngå ny avtale med Telia, så faller sak om å si opp dagens avtale og ikke inngå ny.

- 1) Inngå ny avtale med Telia, men betingelsene under.
- 2) Si opp dagens avtale og ikke inngå ny avtale

Per i dag har vi en avtale med Telia hvor hver enkelt andelseier betaler 529kr per måned for basispakken, og denne inkluderer følgende strømmetjenester:

Netflix: verdi fra 99kr/mnd
Max: verdi 159kr/mnd
Viaplay: verdi 169kr/mnd
Skyshowtime: verdi 139kr/mnd
Amazon prime: verdi 79kr/mnd
TV2Play (midlertidig uten avtale) – verdi 179kr/mnd

TOTALT STRØMMETJENESTER: verdi fra 824kr/mnd

+ noen flere mindre kjente strømmetjenester og en mengde TV-kanaler, filmer og serier

Basispakken inkluderer internetthastighet på 50 mbps. I tillegg kan hver enkelt velge å oppgradere hastigheten på sitt abonnement for et tillegg i prisen som er 80-90% rabattert i forhold til Telias markedspris, se tabell nedenfor, som også viser prisene hvis hver enkelt ønsker å inngå separat avtale med Telia om kun internett, og det samme for Telenor.

Med unntak av dagens avtale så gjelder dette kun internett alene, altså uten TV/Strømmetjenester inkludert:

Hastighet i mbps

Dagens avtale (inkl. TV osv), + eventuelle tillegg ved økt hastighet

Ved separat avtale hos Telia

Telenor *

25 - 590 kr

50 - Inkludert i felleskostnadene (529kr)

650 kr
799 kr*

100 - 259 kr i tillegg

690 kr
829kr*

250 - 279 kr i tillegg

790kr
949kr*

500 - 329 kr i tillegg
990kr
1149kr*

750 - 349kr

1250 - 729kr

* Et engangstillegg på kr 999kr per leilighet kommer i tillegg for antenne som må installeres på tak. Arbeid for installering og føring av ledninger må dekkes av den enkelte og er ikke inkludert.

Se også bytt.no – de fleste bredbåndsleverandører starter laveste pris på 650-700kr/mnd + etableringsgebyr.

Per i dag bruker hver andel i snitt 51poeng, og samtlige har i følge Telia aktivert både TV og internett hos Telia for sin andel.

Vi har fått forhandlet fram en ny avtale med Telia, som er som følger:

Nytt tilbud til 489kr/måned per andel:

- ◦ Flex Universal:
 - Full fleksibilitet, hver beboer kan velge sin pakke, beskrevet i tilbudet
 - Grunntilbud på TV og strømming 50 poeng + 50 mbit internett
 - Avtalen gir full fleksibilitet. Det betyr at beboerne kan når som helst selv bestemme om de vil ha både TV og bredbånd eller tilpasse tjenesten, ved å velge bort noe eller alt av TV tjenesten og få mer bredbånd. Helt uten tillegg i prisen.
 - Velger man kun bredbånd får man en hastighet på 500mbps.
 - Kraftig rabatterte oppkjøp for de som ønsker noe ekstra utenfor flex mulighetene
 - Tilbudet inkluderer Telia box uten ekstra kostnad;
<https://www.telia.no/tv/teliabox/>
 - Korteste bindingstiden Telia tilbyr reforhandlinger av avtaler er på 3 år

Innsendt forslag er å få til en ordning hvor hver enkelt kan få mulighet til å si opp sin avtale. Det er ikke mulig. Telias nye flex-avtale er det nærmeste vi har klart å finne.

På bakgrunn av dagens bruk og priser i markedet anbefaler styret at det inngås ny avtale med Telia å tråd med det nye tilbudet, med en bindeingstid på 3 år.

Forslag til vedtak: Vi inngår avtale med Telia om flex-avtale, med bindingstid på 3 år. Hver andelseier får redusert sine felleskostnader fra 529 kr til 489kr. Man kan velge å benytte seg av både TV og internett, eller bruke alle poengene på en av delene. På bakgrunn av dagens bruk og priser i markedet anbefaler styret at det inngås ny avtale med Telia å tråd med det nye tilbudet, med en bindingstid på 3 år.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 15
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 15

5.3 Forslag om å endre TV/internett-avtale - Si opp dagens avtale med Telia og ikke inngå ny avtale

På denne saken stemmes det om å si opp dagens avtale og ikke inngå ny avtale med Telia.

Hvis det er flertall for alternativet om å inngå ny avtale med Telia, så faller sak om å si opp dagens avtale og ikke inngå ny.

Forslaget er: Si opp dagens avtale, alle som ønsker bredbånd må da inngå individuelle avtaler med en leverandør de kan velge selv. 529 kr fjernes fra den enkeltes felleskostnader.

Vedtak:

Forslag til vedtak:

Si opp dagens avtale og ikke inngå ny avtale med Telia

Forslaget ble ikke vedtatt.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Signe Govasmark
Styremedlem, Karoline Ødegaard Hauan
Styremedlem, Karine Johnstad Sørfonden

Både styreleder og styremedlemmer ble i 2024 valgt for to år. Ingen styremedlemmer på valg i år.

Vedtak:

Ingen vedtak fattet.

Både styreleder og styremedlemmer ble i 2024 valgt for to år. Ingen styremedlemmer på valg i år.

Protokoll for Borettslaget Trondheimsveien 18

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte

Protokollvitne

Rune Fredriksen (sign.)

Signe Govasmark (sign.)

26.05.2025

27.05.2025



INNKALLING 2025

Borettslaget Trondheimsveien 18

Torsdag 22.05.2025 kl. 13:00

Digitalt vis Min Side i Bonabo

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Trondheimsveien 18

Tid og sted: Torsdag 22.05.2025 kl. 13:00 - Digitalt vis Min Side i Bonabo

Høringsperiode, stemmeperiode og fysisk beboermøte

Høringsperiode: 19.05.2025 12.00 - 22.05.2025 11.00

Stemmeperiode: 22.05.2025 13.00 - 26.05.2025 14.00

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Sak til orientering - gjennomgang av boder

5.2 Forslag om å endre TV/internett-avtale - Inngå ny avtale med Telia

5.3 Forslag om å endre TV/internett-avtale - Si opp dagens avtale med Telia og ikke inngå ny avtale

6 Valg

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Frist for å kreve fysisk generalforsamling er satt til 5 dager før torsdag 22.05.2025 kl. 10:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, foreslås uendret fra foregående år og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Styret gjør oppmerksom på at regnskapet kan misforstås. Det kan se ut til at styret har fått utbetalt dobbelt honorar i 2024. Det er imidlertid en konsekvens av at USBL ikke alltid rekker å bokføre utbetalingen på slutten av året på det kalenderåret som styrehonoraret gjelder for. Noen år utbetales det i desember, andre år i januar i påfølgende år.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 97.000,- godkjennes videreført

Styrets innstilling: Styrehonorar på kr. 97.000,- godkjennes videreført

5. Andre saker

5.1 Sak til orientering - gjennomgang av boder

Styret har det siste året brukt en del tid på å skaffe oversikt over hvilke boder som brukes av hvem. Det har vært utfordrende da en del andelseiere ikke har besvart våre henvendelser og oppfordringer om å merke bodene. Arbeidet har også pågått over flere runder da nye feil har kommet til syne etter salg av leiligheter. Vi trodde vi var i havn i forkant av beboermøtet vi hadde nå i mai, men også da ble det løftet noen boder det ikke er helt klart hvem som eier, og at noen mangler sin bod. Arbeidet vil altså fortsette i året som kommer.

For ordens skyld presiserer vi at hver leilighet i 1.-4. etasje har en kjellerbod og en loftsbod hver. Leiligheten i 5. etasje har en kjellerbod. Bodene er merket med andelsnummer.

Forslag til vedtak: Saken tas til orientering

5.2 Forslag om å endre TV/internett-avtale - Inngå ny avtale med Telia

Det har kommet flere forslag til å endre dagens TV/Internett-avtale fra Telia slik at hver enkelt andelseier skal kunne velge bort denne kostnaden fra sine felleskostnader. Det er ikke mulig, så vi må velge mellom å videreføre/inngå ny avtale med Telia, inngå avtale med annen leverandør, eller si opp dagens avtale slik at hver enkelt må inngå privat avtale med internett- og TV-leverandør. Etter forsøk på å forhandle ny avtale med både Telia og andre leverandører har vi landet på at det nye tilbudet fra Telia er den beste avtalen vi kan oppnå for fellesskapet. Vi fremmer derfor en sak med to alternativer å stemme på.

Det legges opp til to avstemminger, sak 5.2 og 5.3 - men hvis det er flertall for alternativet om å inngå ny avtale med Telia, så faller sak om å si opp dagens avtale og ikke inngå ny.

- 1) Inngå ny avtale med Telia, men betingelsene under.
- 2) Si opp dagens avtale og ikke inngå ny avtale

Per i dag har vi en avtale med Telia hvor hver enkelt andelseier betaler 529kr per måned for basispakken, og denne inkluderer følgende strømmetjenester:

Netflix: verdi fra 99kr/mnd
Max: verdi 159kr/mnd
Viaplay: verdi 169kr/mnd
Skyshowtime: verdi 139kr/mnd
Amazon prime: verdi 79kr/mnd
TV2Play (midlertidig uten avtale) – verdi 179kr/mnd

TOTALT STRØMMETJENESTER: verdi fra 824kr/mnd

+ noen flere mindre kjente strømmetjenester og en mengde TV-kanaler, filmer og serier

Basispakken inkluderer internetthastighet på 50 mbps. I tillegg kan hver enkelt velge å oppgradere hastigheten på sitt abonnement for et tillegg i prisen som er 80-90% rabattert i forhold til Telias markedspris, se tabell nedenfor, som også viser prisene hvis hver enkelt ønsker å inngå separat avtale med Telia om kun internett, og det samme for Telenor.

Med unntak av dagens avtale så gjelder dette kun internett alene, altså uten TV/Strømmetjenester inkludert:

Hastighet i mbps

Dagens avtale (inkl. TV osv), + eventuelle tillegg ved økt hastighet

Ved separat avtale hos Telia

Telenor *

25 - 590 kr

50 - Inkludert i felleskostnadene (529kr)

650 kr
799 kr*

100 - 259 kr i tillegg

690 kr
829kr*

250 - 279 kr i tillegg
790kr
949kr*

500 - 329 kr i tillegg
990kr
1149kr*

750 - 349kr

1250 - 729kr

* Et engangstillegg på kr 999kr per leilighet kommer i tillegg for antenne som må installeres på tak. Arbeid for installering og føring av ledninger må dekkes av den enkelte og er ikke inkludert.

Se også bytt.no – de fleste bredbåndsleverandører starter laveste pris på 650-700kr/mnd + etableringsgebyr.

Per i dag bruker hver andel i snitt 51poeng, og samtlige har i følge Telia aktivert både TV og internett hos Telia for sin andel.

Vi har fått forhandlet fram en ny avtale med Telia, som er som følger:

Nytt tilbud til 489kr/måned per andel:

- ◦ Flex Universal:
 - Full fleksibilitet, hver beboer kan velge sin pakke, beskrevet i tilbudet
 - Grunntilbud på TV og strømming 50 poeng + 50 mbit internett
 - Avtalen gir full fleksibilitet. Det betyr at beboerne kan når som helst selv bestemme om de vil ha både TV og bredbånd eller tilpasse tjenesten, ved å velge bort noe eller alt av TV tjenesten og få mer bredbånd. Helt uten tillegg i prisen.
 - Velger man kun bredbånd får man en hastighet på 500mbps.
 - Kraftig rabatterte oppkjøp for de som ønsker noe ekstra utenfor flex mulighetene
 - Tilbudet inkluderer Telia box uten ekstra kostnad;
<https://www.telia.no/tv/teliabox/>
 - Korteste bindingstiden Telia tilbyr reforhandlinger av avtaler er på 3 år

Innsendt forslag er å få til en ordning hvor hver enkelt kan få mulighet til å si opp sin avtale. Det er ikke mulig. Telias nye flex-avtale er det nærmeste vi har klart å finne.

På bakgrunn av dagens bruk og priser i markedet anbefaler styret at det inngås ny avtale med Telia å tråd med det nye tilbudet, med en bindeingstid på 3 år.

Forslag til vedtak: Vi inngår avtale med Telia om flex-avtale, med bindingstid på 3 år. Hver andelseier får redusert sine felleskostnader fra 529 kr til 489kr. Man kan velge å benytte seg av både TV og internett, eller bruke alle poengene på en av delene.

På bakgrunn av dagens bruk og priser i markedet anbefaler styret at det inngås ny avtale med Telia å tråd med det nye tilbudet, med en bindingstid på 3 år.

Styrets innstilling: På bakgrunn av dagens bruk og priser i markedet anbefaler

styret at det inngås ny avtale med Telia å tråd med det nye tilbudet, med en bindingstid på 3 år.

5.3 Forslag om å endre TV/internett-avtale - Si opp dagens avtale med Telia og ikke inngå ny avtale

På denne saken stemmes det om å si opp dagens avtale og ikke inngå ny avtale med Telia.

Hvis det er flertall for alternativet om å inngå ny avtale med Telia, så faller sak om å si opp dagens avtale og ikke inngå ny.

Forslaget er: Si opp dagens avtale, alle som ønsker bredbånd må da inngå individuelle avtaler med en leverandør de kan velge selv. 529 kr fjernes fra den enkeltes felleskostnader.

Forslag til vedtak: Si opp dagens avtale og ikke inngå ny avtale med Telia

Styrets innstilling: På bakgrunn av dagens bruk og priser i markedet anbefaler styret at det inngås ny avtale med Telia å tråd med det nye tilbudet, med en bindingstid på 3 år.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Signe Govasmark
Styremedlem, Karoline Ødegaard Hauan
Styremedlem, Karine Johnstad Sørfonden

Både styreleder og styremedlemmer ble i 2024 valgt for to år. Ingen styremedlemmer på valg i år.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	1 530 148	1 798 584
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	418 646	-37 420
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-220 736	-231 016
B. Årets endring disponible midler	197 910	-268 436
C. Disponible midler	1 728 058	1 530 148
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 885 716	1 668 057
Kortsiktig gjeld	-157 658	-137 909
C. Disponible midler	1 728 058	1 530 148

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

Resultatregnskap 2024 Borettslaget Trondheimsveien 18

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 253 615	2 015 230	2 261 335	2 254 720
Sum leieinntekt		2 253 615	2 015 230	2 261 335	2 254 720
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	50 000	0	0	0
Sum annen inntekt		50 000	0	0	0
Sum inntekt		2 303 615	2 015 230	2 261 335	2 254 720
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	20 516	27 354	14 000	13 667
Styrehonorar	3	145 500	194 000	103 000	97 000
Driftskostnad					
Energikostnad		105 891	106 693	140 000	110 000
Kostnad eiendom/lokale	5	161 131	162 951	173 900	177 600
Kommunale avgifter/renovasjon		353 020	298 782	321 000	401 500
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	14 550	14 550	20 550	21 600
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	3 311	2 254	7 000	1 200
Reparasjon og vedlikehold	8	66 910	330 521	175 500	40 350
Revisjonshonorar		5 685	5 430	5 400	5 600
Forretningsførerhonorar		104 623	99 263	104 000	108 500
Andre honorar	9	0	2 521	2 100	1 500
Kontorkostnad		0	1 995	2 000	1 000
TV/bredbånd		209 294	199 560	211 000	215 000
Kontingent og gaver		8 700	8 700	9 000	8 700
Forsikring		347 243	303 771	326 000	399 300
Andre kostnader	10	3 607	1 333	3 000	5 300
Sum kostnad		1 549 980	1 759 677	1 617 450	1 607 817
Driftsresultat		753 635	255 553	643 885	646 903
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		89 064	66 095	0	0
Rentekostnad		424 053	359 068	390 603	412 038
Netto finansposter		334 989	292 973	390 603	412 038
Årsresultat		418 646	-37 420	253 282	234 865
Overført til/fra annen egenkapital		418 646	-37 420	0	0
SUM OVERFØRINGER		418 646	-37 420	0	0

Balanse 2024 Borettslaget Trondheimsveien 18

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	4 197 562	4 197 562
Sum anleggsmidler		4 197 562	4 197 562
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		8 458	15 398
Forskuddsbetalte kostnader		312 415	295 541
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 564 843	1 357 118
Sum omløpsmidler		1 885 716	1 668 057
SUM EIENDELER		6 083 278	5 865 619

Balanse 2024 Borettslaget Trondheimsveien 18

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		2 900	2 900
Sum innskutt egenkapital		2 900	2 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-2 271 334	-2 689 980
Sum opptjent egenkapital		-2 271 334	-2 689 980
Sum egenkapital	11	-2 268 434	-2 687 080
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	7 379 054	7 599 790
Borettsinnskudd		815 000	815 000
Sum langsiktig gjeld		8 194 054	8 414 790
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		123 230	125 848
Skyldig off. myndigheter		23 693	0
Påløpne renter		2 278	3 373
Annen kortsiktig gjeld		8 458	8 688
Sum kortsiktig gjeld		157 658	137 909
Sum gjeld		8 351 712	8 552 699
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 083 278	5 865 619
Pantstillelser	13	8 194 054	8 414 790

Sted: _____ Dato: _____

Signe Govasmark
Styreleder

Karine Johnstad Sørfonden
Styremedlem

Karoline Ødegaard Hauan
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

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

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 425 084	1 239 204
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	184 092	184 092
3650 Innkrevde felleskostn. renter	420 303	352 663
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	224 136	239 271
Sum	2 253 615	2 015 230

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	50 000	0
Sum	50 000	0

Konto 3990 gjelder avtale om føringstillatelse for fiber.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	20 516	27 354
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	145 500	194 000
Sum	166 016	221 354

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Boligeiendommer inkl tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	4 197 562
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	4 197 562
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	4 197 562
Anskaffelsesår :	1980
Antatt levetid i år :	

Borettslaget består av 29 andeler. Eiendommene er oppført på g.nr 228, b.nr 579 med eiertomt på 714 kvm. i 0301 Oslo kommune. Tomtens verdi er anslått til 18 % av konto 1160, kr 755 561.
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring, polise nr. 78344547.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	63 767	62 586
6361 Fast renhold	57 547	54 913
6364 Matteleie	8 789	8 950
6391 Snømaking/strøing/feiing	30 583	26 472
6392 Containerleie/tømming	0	7 100
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	445	2 930
Sum	161 131	162 951

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Bevar vedlikehold	14 550	14 550
Sum	14 550	14 550

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6540 Inventar	0	709
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	3 311	1 545
Sum	3 311	2 254

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	0	154 125
6602 Vedlikehold VVS	15 000	20 786
6603 Vedlikehold elektro	0	26 829
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	2 700
6617 Vedlikehold brannvernustyr	28 985	79 512
6630 Egenandel forsikring	0	10 000
6641 Malerarbeider	4 924	2 370
6644 Abonnement graffiti fjerning	18 000	18 000
6648 Vedlikehold dører og porter	0	16 199
Sum	66 910	330 521

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen(e).

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	0	2 521
Sum	0	2 521

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	447	0
7770 Betalingskostnader	949	974
7773 Omkostninger innkreving	2 211	366
7795 Husleietap	0	-7
Sum	3 607	1 333

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	2 900	0	2 900
Sum innskutt egenkapital	2 900	0	2 900
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-2 689 980	418 646	-2 271 334
Sum opptjent egenkapital	-2 689 980	418 646	-2 271 334
Sum egenkapital	-2 687 080	418 646	-2 268 434

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Formål:	Utskiftning av vinduer, samt innfrielse av 2 løpende lån hos DNB
Lånenummer:	12136929273
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	5.65 %
Beregnet innfridd:	30.06.2043
Opprinnelig lånebeløp:	9 056 788
Lånesaldo 01.01:	7 599 790
Avdrag i perioden:	220 736
Lånesaldo 31.12:	7 379 054
Saldo 5 år frem i tid:	6 068 577

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12136929273	1	476 237	476 237
	4	338 850	1 355 400
	3	293 236	879 708
	1	262 646	262 646
	4	239 891	959 564
	3	232 375	697 125
	4	228 404	913 616
	4	213 057	852 228
	3	209 301	627 903
	1	190 625	190 625
	1	164 006	164 006

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	7 379 054
Innskuddskapital	815 000
Boligselskapets pantsikrede gjeld	8 194 054
Bokført verdi av pantsatt eiendom	4 197 562

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantsikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Trondheimsveien 18.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Trondheimsveien 18

Styreleder	Signe Govasmark (sign.)	04.04.2025
Styremedlem	Karoline Ødegaard Hauan (sign.)	24.03.2025
Styremedlem	Karine Johnstad Sørfonden (sign.)	02.04.2025

Til generalforsamlingen i Borettslaget Trondheimsveien 18

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Trondheimsveien 18 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Offices in:

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Holjem, Kai

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 51.174.xxx.xxx

2025-04-07 14:29:24 UTC



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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Årsmelding 2024 - Borettslaget Trondheimsveien 18

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Signe Govasmark
Styremedlem, Karoline Ødegaard Hauan
Styremedlem, Karine Johnstad Sørfonden

Styret i Borettslaget Trondheimsveien 18 består av 3 kvinner og ingen menn.

Virksomhetens art

Borettslaget Trondheimsveien 18 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Borettslaget Trondheimsveien 18 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 947591045

Borettslaget Trondheimsveien 18 består av 29 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget Trondheimsveien 18 er fullverdifsikret i Gjensidige, avtalenr 78344547. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

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

Borettslaget Trondheimsveien 18 bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Styret har i 2024 prioritert å jobbe med nødvendig vedlikehold og HMS-arbeid, i tillegg til kostnadskontroll for å sikre at ikke fellesutgiftene blir høyere enn nødvendig.

I tillegg har bodene blitt gjennomgått i håp om å oppnå bedre oversikt og sikre at det ikke oppstår misforståelser om hvem som har eierskap til hvilke boder ved salg.

Vi har på nytt gått gjennom eksisterende avtaler og undersøkt mulighetene for å finne bedre avtaler, uten hell. Spesielt når det kommer til avtalen om TV/Internett har vi fått en del spørsmål. Se egen sak om dette.

Den mest reelle muligheten for å kunne få redusert fellesutgiftene er ved å innføre IN-ordning i borettslaget, noe som vil gjøre det mulig for den enkelte beboer å nedbetale sin andel av fellesgjelden uavhengig av resten av

borettslaget. Det ble vedtatt på forrige generalforsamling at IN-ordning skal innføres. Det er imidlertid ingen andelseiere som har ønsket å benytte seg av muligheten per nå. Pga oppstartkostnadene har styret derfor bestemt at vedtaket om oppstart av IN-ordning ikke vil iverksettes før en av andelseierne ønsker å benytte seg av muligheten.

I tillegg har det blitt gjennomført nødvendig HMS-arbeid. Herunder har gått til anskaffelse av HMS-Bevar, som er USBL sitt system for å sikre regeletterlevelse av HMS-krav i norsk lovverk. Dette jobber vi med å implementere i 2025. I tillegg har vi fått gjennomført en byggt teknisk gjennomgang av bygningene for å få en oversikt over tilstand og fremtidig nødvendig vedlikehold. Resultatet viser at det ikke er noe umiddelbare tiltak som må gjennomføres, og at vi har tid til å planlegge vedlikehold av bygningene på en mer langsiktig måte.

Styret har også jobbet med løpende styrearbeid. Dette inkluderer godkjenning av fakturaer, følge opp løpende avtaler, svare på henvendelser fra beboere, meglere og andre, håndtere skadesaker, forvalte økonomien, herunder budsjett, regnskap og følge opp med regnskapsfører og revisor, følge opp løpende kommunikasjon og oppgaver med forretningsfører og vaktmester, rapportere på HMS og sikre nødvendig vedlikehold.

Styret har i tillegg arrangert styremøter, dugnad og generalforsamling.

Fokus det neste året vil fremdeles være kostnadskontroll, vedlikehold og fortsette arbeidet med planer for fremtidig vedlikehold og HMS-arbeid (HMS Bevar), slik at dette blir gjort på den mest hensiktsmessige og økonomisk skånsomme måten for beboerne på både kort og lang sikt. Eneste planlagte vedlikehold i 2025 består i bytte av lampene i oppgangene som det nå ikke lar seg bytte pærer i lengre etter endrede EU-krav i fjor. Det blir billigere å bytte samtlige av disse samlet, enn å ta de etterhvert som de nå ryker. Vi har også planer om å få byttet panelet til ringeklokkene utenfor porten.

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.05.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 22.05.2025.

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

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

Eiers underskrift

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).



$$\frac{42}{95} = \frac{17\frac{1}{2}}{95}$$

Anneldelse
Situationsplan.
4 Tegninger.
Skrevet 25/1.95.

Expeditions-Dokument

3/4 Boringplan
18/12 1894
appaaende
Sag

2 Vaaningsskær

paa Matr.-No. 18 Thundegade 18 Thundegade

Indleveret 7^{de} Decbr 1894 Attesteret 16. 12. 94

Oversender Hr. Opmaalingsskriver til

Eklaring.

Christiania, den 8^{de} Decbr 1894

P. Wang



Tilfæl at bemærke

d. u. s.

Theodor Gullis.

Oversender den oven stundhorn
Nær Clouventilationspipehus 30x30 cm
i Træstift med Løst at bemærke en Plaan

Christiania den 10^{de} Decbr 1894

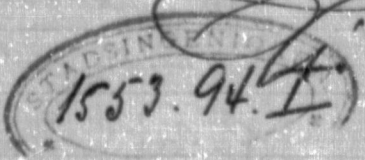
P. Wang



Klarellene hør muligheden til sørgen Følge
Lange Kikkenspipehus.

Christiania d. 12^{de} Decbr 1894

P. Wang



Leder Hr. Stadsingeniøren til Agrieta af de 3
33 13, 14 og 15 jaalvorne Bestemmelser

Christiania 14^{de} Decbr 1894

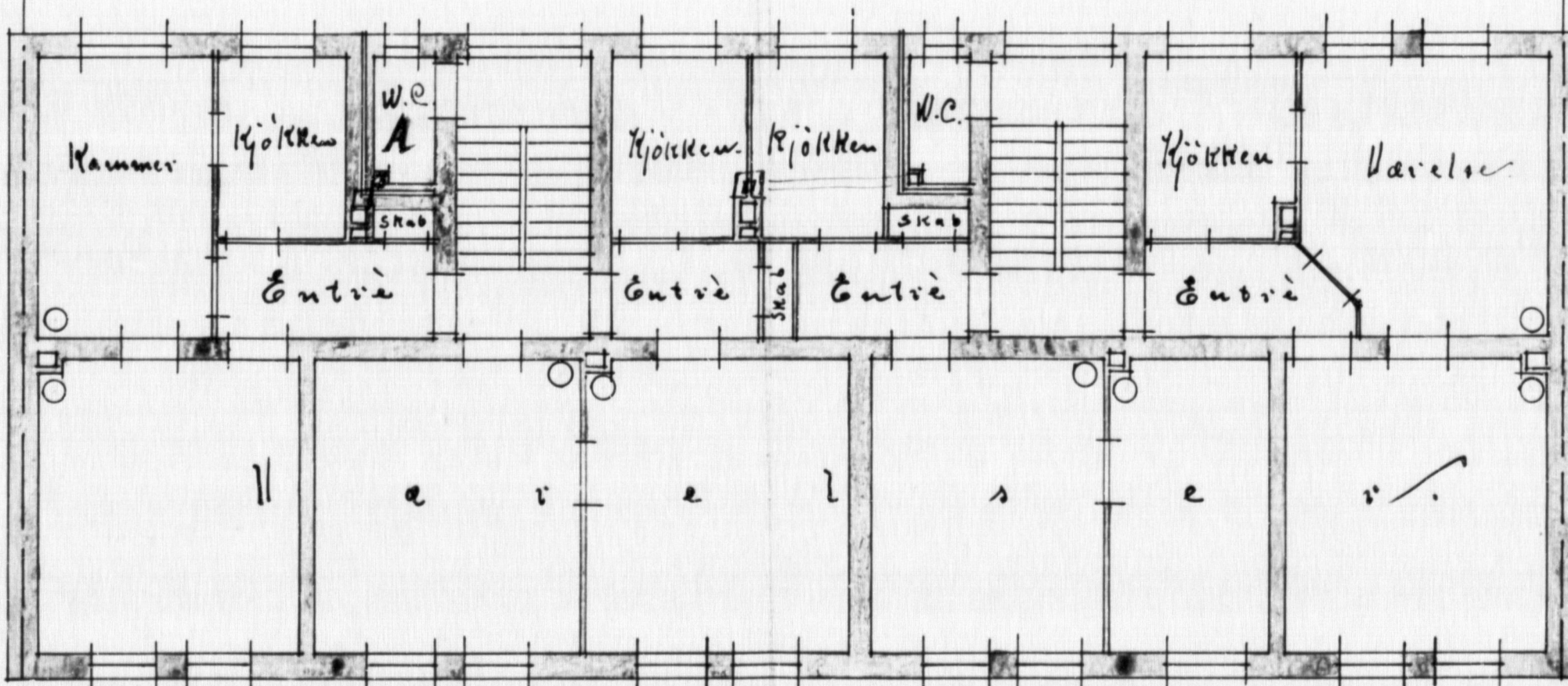
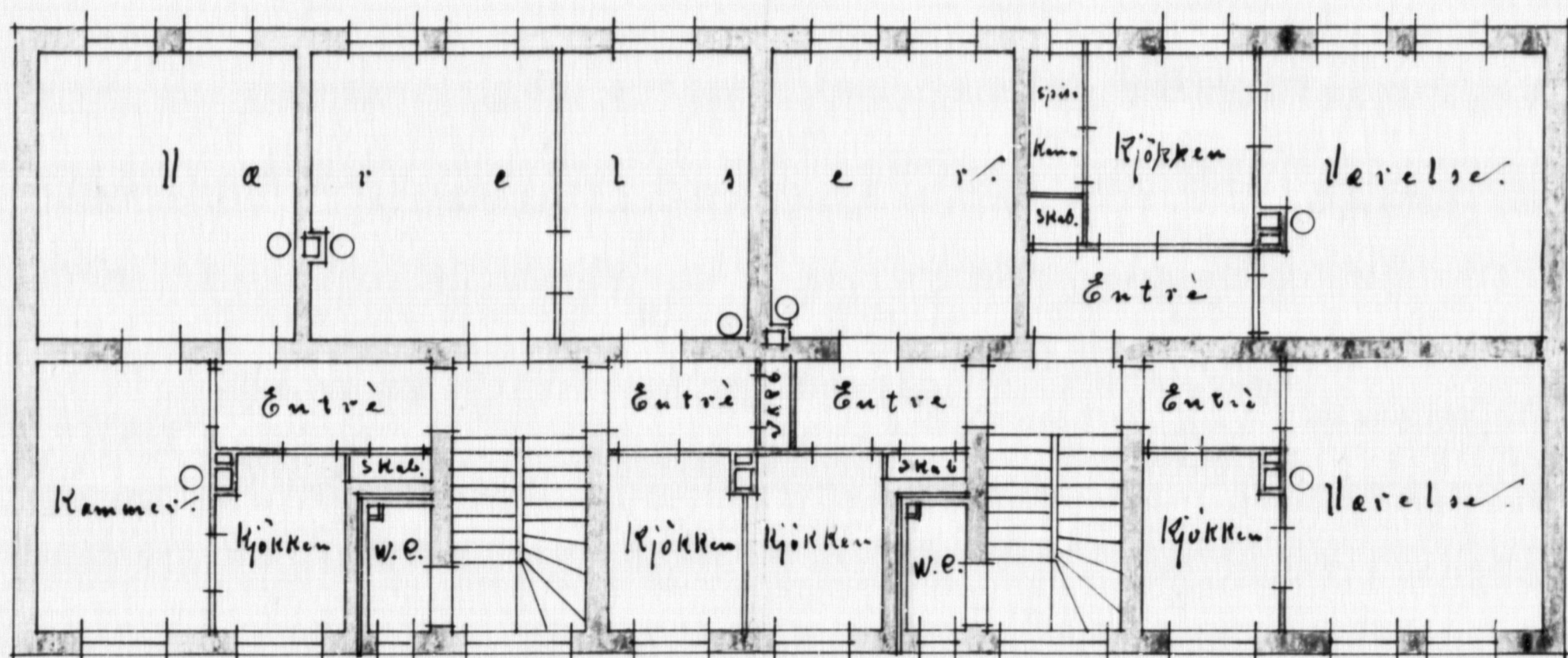
G. Bull

444.94.

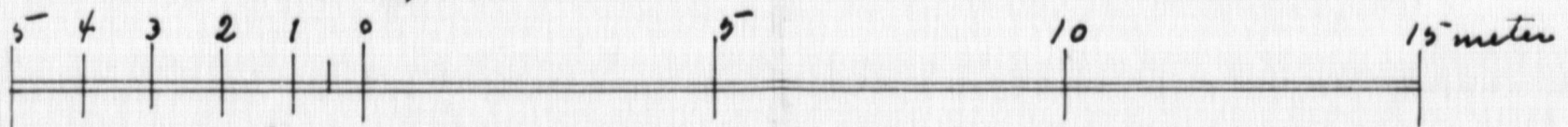
2640
94

1883.94.I

No 18 Thronhjemsveien.



2^{de}, 3^{de} og 4^{de} etages plan:





Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Margrethe Falck
TRONDHEIMSVEIEN 18B

Dato: 10.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86526555
8984052

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.228 BNR. 579

Vi viser til bestilling av 20260210 for TRONDHEIMSVEIEN 18B.

GNR. 228 BNR. 579

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 15.01.1894.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

714 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



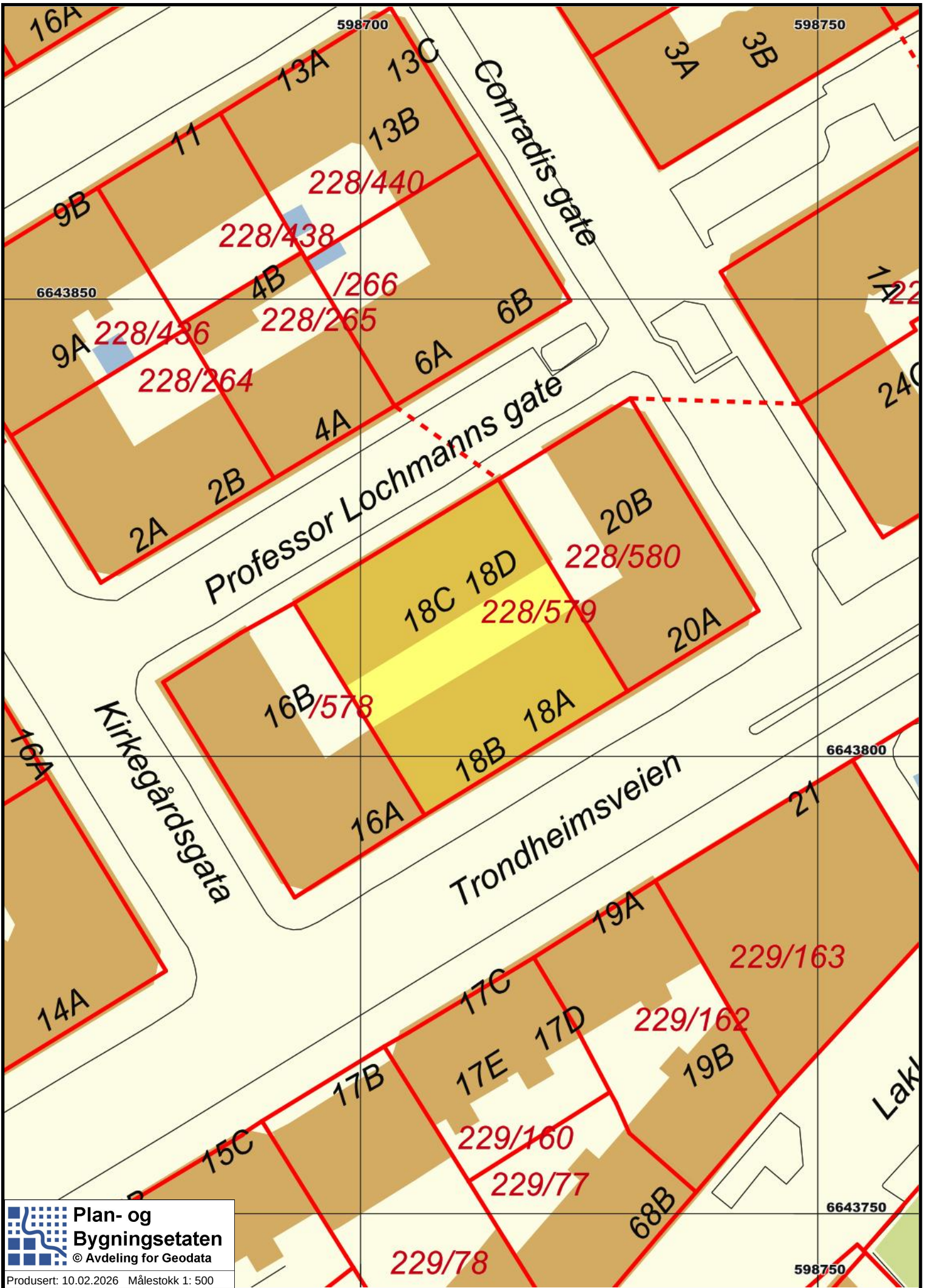
Plan- og bygningsetaten

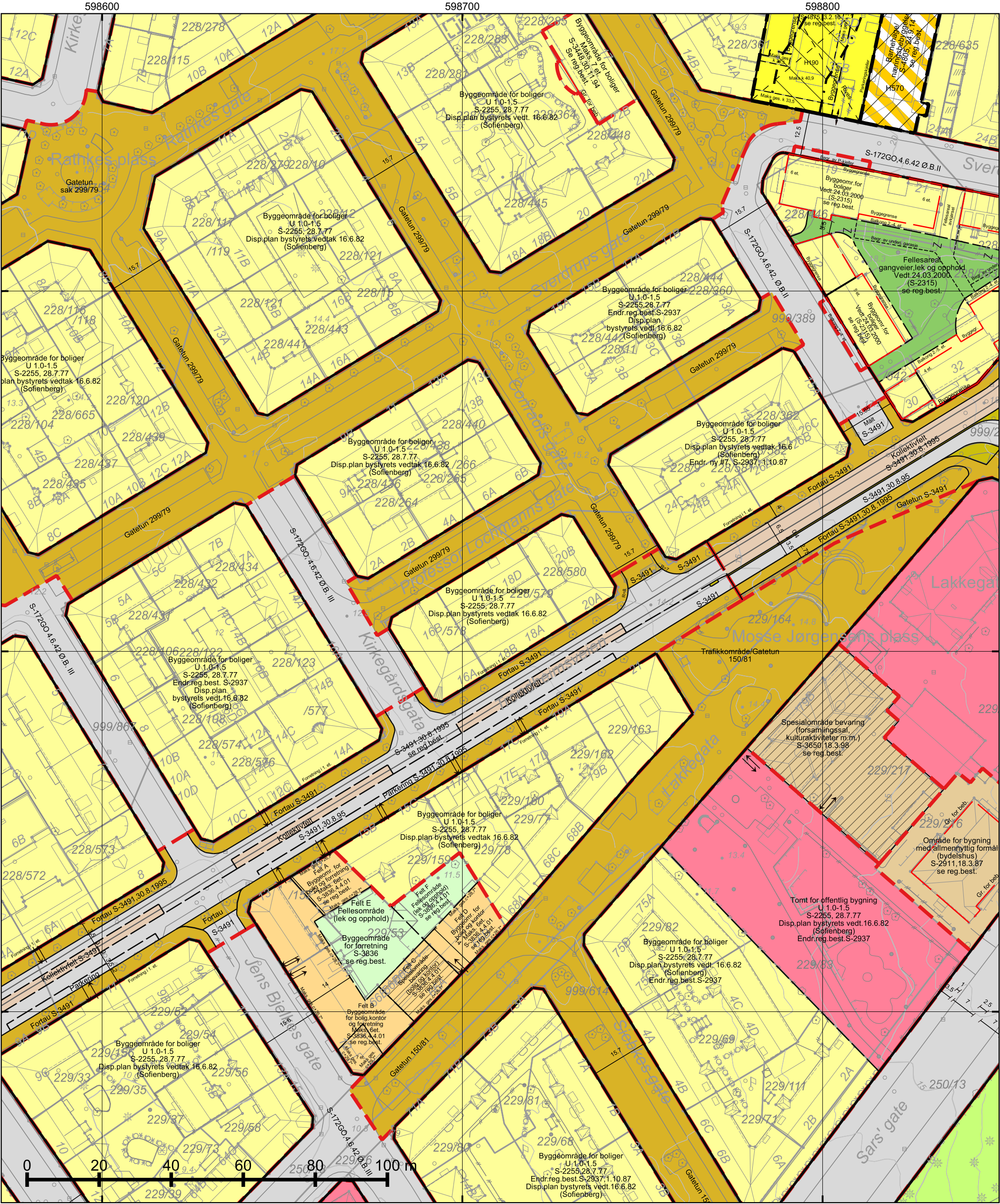
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA





*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 10.02.2026

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: 152971/ 86526555

Adresse: Trondheimsveien 18

Gnr/Bnr: 228/579

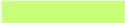
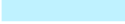
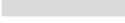
Deres ref.:

Kommentar:

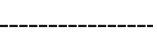
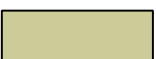
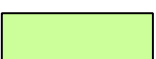
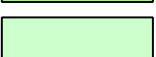
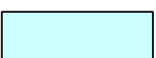
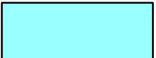
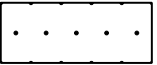
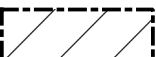
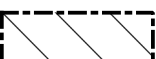
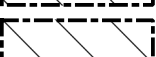
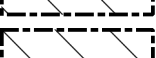
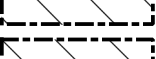
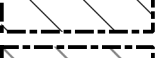
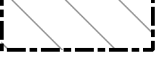
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Grense for bebyggelse
	72 - Felles lekeareal		Byggegrense
	74 - Felles gårds plass		Underjordisk anlegg
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Byggegrense
	120 - Forretning m.tilh.anlegg		Bebyggelse som inngår i planen
	140 - Bolig/forr./kontor		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	143 - Kontor/bolig		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	144 - Forr./bolig		
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		Oppheving av eiendomsgrense
	170 - Privat institusjon		Inn-/utkjøring
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Avkjørsel
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		
	316 - Gatetun/gågate		
	330 - Parkering/utfartsparkering		
	1110 - Boligbebyggelse		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	666 - Spesialområde bevaring allmennyttig		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpInfrastrukturGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	913 - Formålvavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrense		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		
	RpRegulertHøyde		

Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIFTER 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, krokhangte 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Nabolagsprofil

Trondheimsveien 18B - Nabolaget Sofienberg - vurdert av 386 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Etablerere**



Offentlig transport

Lakkegata skole	2 min
Linje 17	0.2 km
Herslebs gate	3 min
Linje 11N, 12N, 30	0.2 km
Tøyen	13 min
Linje 1, 2, 3, 4, 5	1 km
Tøyen stasjon	16 min
Linje RE30, R31	1.2 km
Oslo S	18 min
Totalt 24 ulike linjer	1.4 km

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.)	2 min
451 elever, 23 klasser	0.1 km
Vahl skole (1-7 kl.)	6 min
203 elever, 13 klasser	0.4 km
Tøyen skole (1-7 kl.)	11 min
342 elever, 19 klasser	0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	5 min
431 elever, 30 klasser	0.4 km
Jordal skole (8-10 kl.)	24 min
617 elever, 44 klasser	2 km
Hersleb videregående skole	4 min
Elvebakken videregående skole	11 min
576 elever	0.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 70/100



Naboskapet

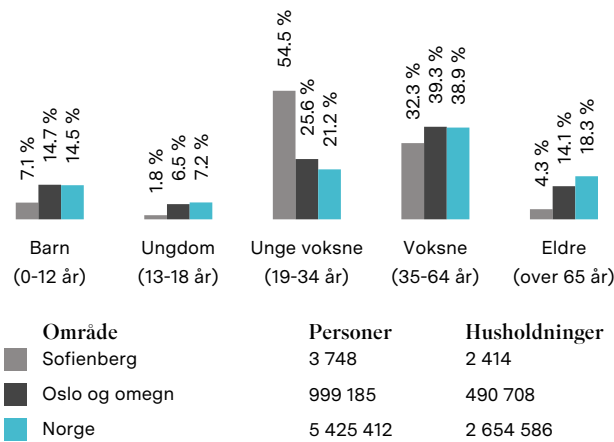
Høflige 60/100



Kvalitet på skolene

Bra 58/100

Aldersfordeling



Barnehager

Sjokoladefabrikken barnehage (0-5 år)	4 min
91 barn	0.3 km
Sofienbergparken barnehage (0-5 år)	6 min
109 barn	0.5 km
Rodeløkka barnehage (1-5 år)	7 min
63 barn	0.6 km

Dagligvare

Joker Trondheimsveien	1 min
PostNord, søndagsåpent	0.1 km
Kiwi Schous Plass	2 min



Primære transportmidler

-  1. Trikk
-  2. Gående
-  3. Buss

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 94/100

 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

 **Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

Sport

- 

Lakkegata skole
Aktivitetshall, ballspill

2 min 
0.2 km
- 

Aksiseboden borettslag balløkke
Ballspill

2 min 
0.2 km
- 

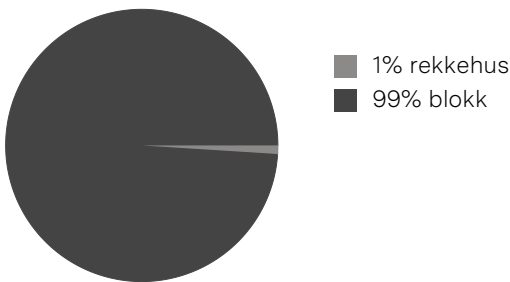
SATS Schous plass

5 min 
- 

EVO Grünerløkka

6 min 

Boligmasse



«Pulserende og sentralt»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

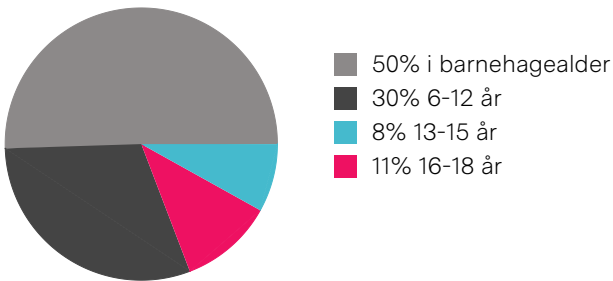
Gunerius Shoppingsenter

12 min 
- 

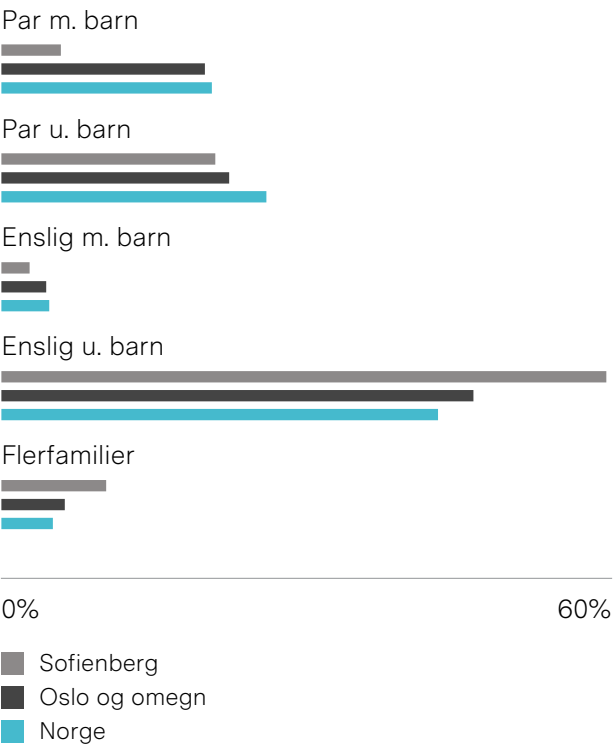
Apotek 1 Legevakten

7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

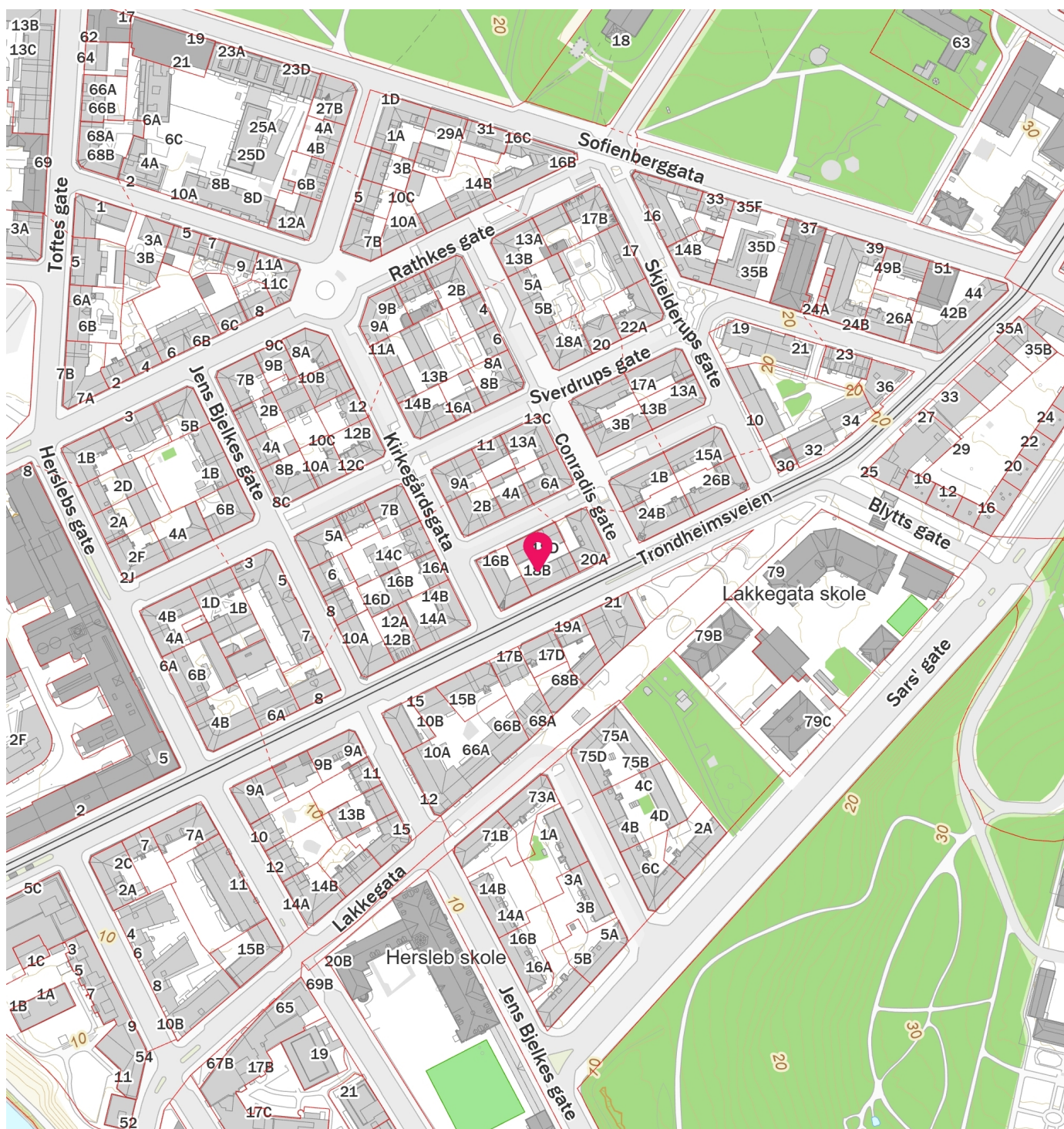
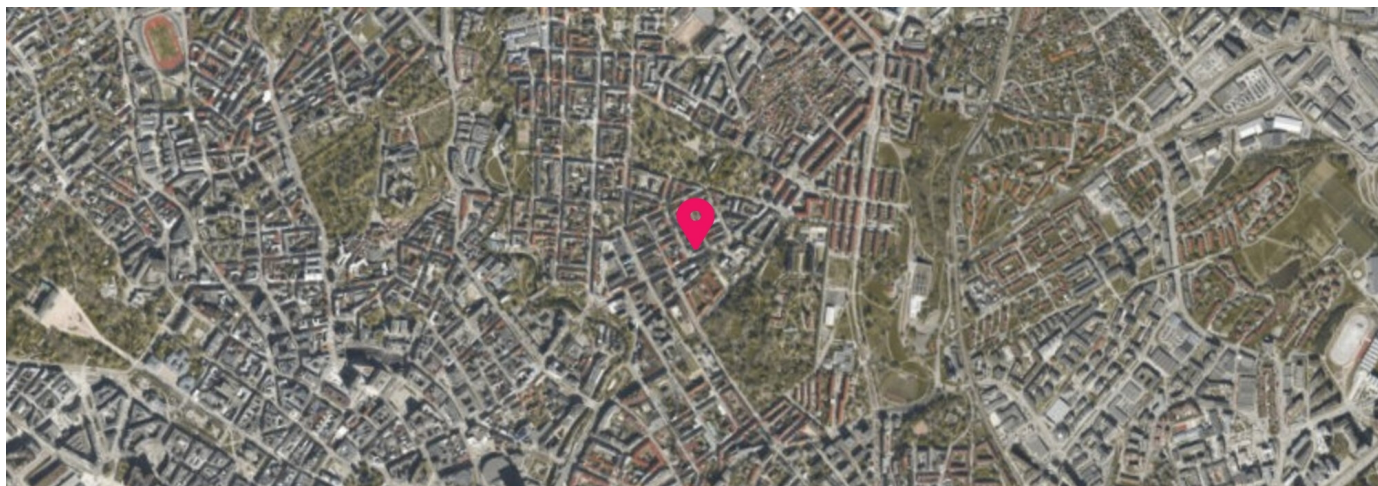


Familiesammensetning



Sivilstand

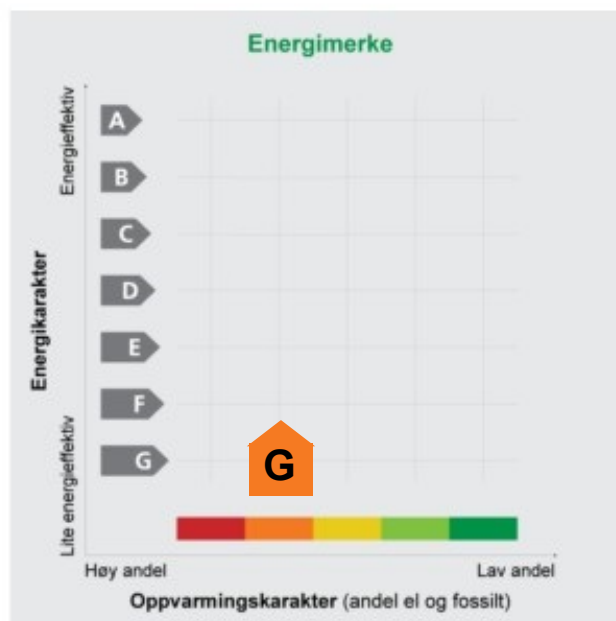
		Norge
Gift	12%	33%
Ikke gift	80%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



ENERGIATTEST

Adresse	Trondheimsveien 18B
Postnr	0560
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	228
Bnr.	579
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	80579047
Bolignr.	H0302
Merkenr.	21a3238a-c58b-4532-be20-d5e0b4c2c571
Dato.	06 Sep 2022

Innmeldt av *****



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

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

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Etterisolering av yttervegg**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

www.energimerking.no/beregninger

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1895
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	48
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
	Ved
Ventilasjon:	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Trondheimsveien 18B
Postnr/Sted: 0560 OSLO
Bolignr: H0302
Dato: 06.09.2022 22:02:45
Energimerkenr: 21a3238a-c58b-4532-be20-d5e0b4c2c571
Ansvarlig for energiattesten: *****
Energimerking er utført av: *****

Gårdsnr: 228
Bruksnr: 579
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 80579047

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 10: 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 11: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 15: 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 16: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 17: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

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 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 21: 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 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttet kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.