

SOFIENBERG

Trondheimsveien 64

Velkommen til
din nye bolig





Christoffer v/Emera eiendomsmegling
presenterer en lys og innbydende
2-roms selveier.

Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING	BOLIGTYPE	TOMTEAREAL
Kr 3 750 000,-	Eierseksjon	14780 m² (eiet)
OMKOSTNINGER	EIEFORM	
109 440,-	Eierseksjon	
TOTALPRIS	ANTALL SOVEROM	
3 904 294,-	1	
FELLESKOSTNADER	ETASJE	
3 537,- pr. mnd	5	
FELLESGJELD	BYGGEÅR	
Kr 44 854,-	1966	
BRA-I/BRA TOTAL	ENERGIMERKING	
29/31 kvm	D - Rød	

Din megler



Christoffer Vindum

Eiendomsmeglerfullmektig | Partner

christoffer.vindum@emera.no
+47 918 19 365

Christoffer Vindum er en fremoverlent og engasjert eiendomsmegler med en bakgrunn fra idrett som har gitt ham både drivkraft, struktur og en sterk lagånd.



Moderne og attraktiv 2-roms selveier med heisadkomst | God planløsning med rikelig dagslys i 5. etasje | Varmtvann inkl.

Velkommen til Trondheimsveien 64! - Presentert av Christoffer Vindum v. Emera eiendomsmegling! Dette er en innbydende og lys 2-roms selveier beliggende i en rolig gate ved sjarmerende Rodeløkka. Her bor du skjermet og fredelig, samtidig som offentlig kommunikasjon finnes rett utenfor døren og et rikt byliv med butikker, serveringssteder, parker og kulturtilbud er lett tilgjengelig til fots. Leiligheten holder en gjennomgående god standard, og boligen fremstår velholdt og funksjonell. Planløsningen er effektiv og gir en god romfølelse, og beliggenheten i byggets 5. etasje gir flotte lysforhold og en privat, tilbaketrukket atmosfære.

Kort fortalt:

- Perfekt førstegangskjøp!
- Lave felleskostnader
- Varmtvann inkl i felleskostnadene
- Fellesvaskeri i kjeller
- Heis

Velkommen til visning!



Effektiv planløsning som gir god romfølelse og naturlig plass til spisebord.



Beliggenhet i byggets 5. etasje gir flotte lysforhold og en privat, tilbaketrukket atmosfære.





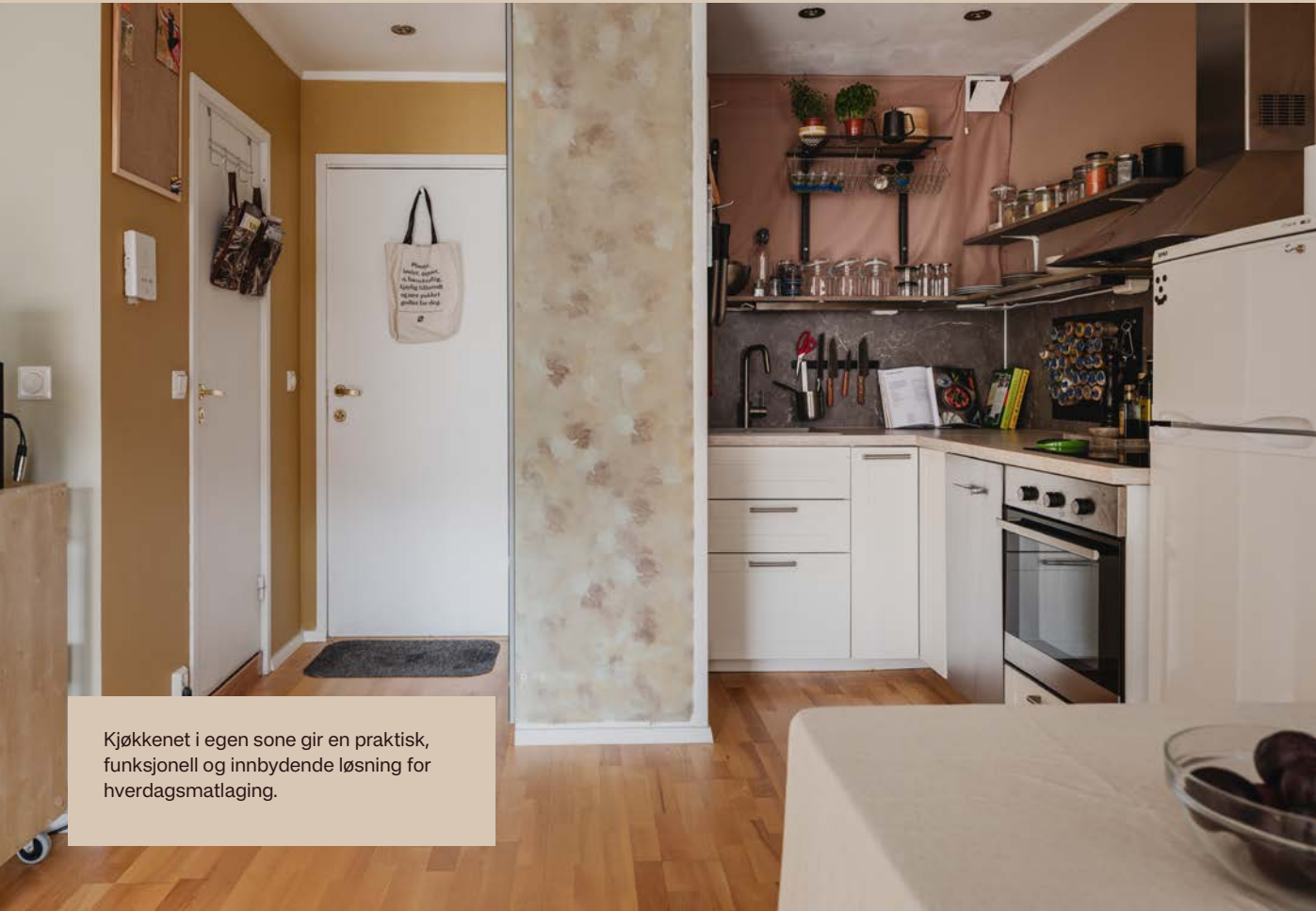
Stuen gir gode muligheter for møblering med sofa og TV-løsning.



Varmtvann er inkludert i felleskostnadene.



Kjøkkenet er fullt utstyrt med kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn,.



Kjøkkenet i egen sone gir en praktisk, funksjonell og innbydende løsning for hverdagsmatlaging.



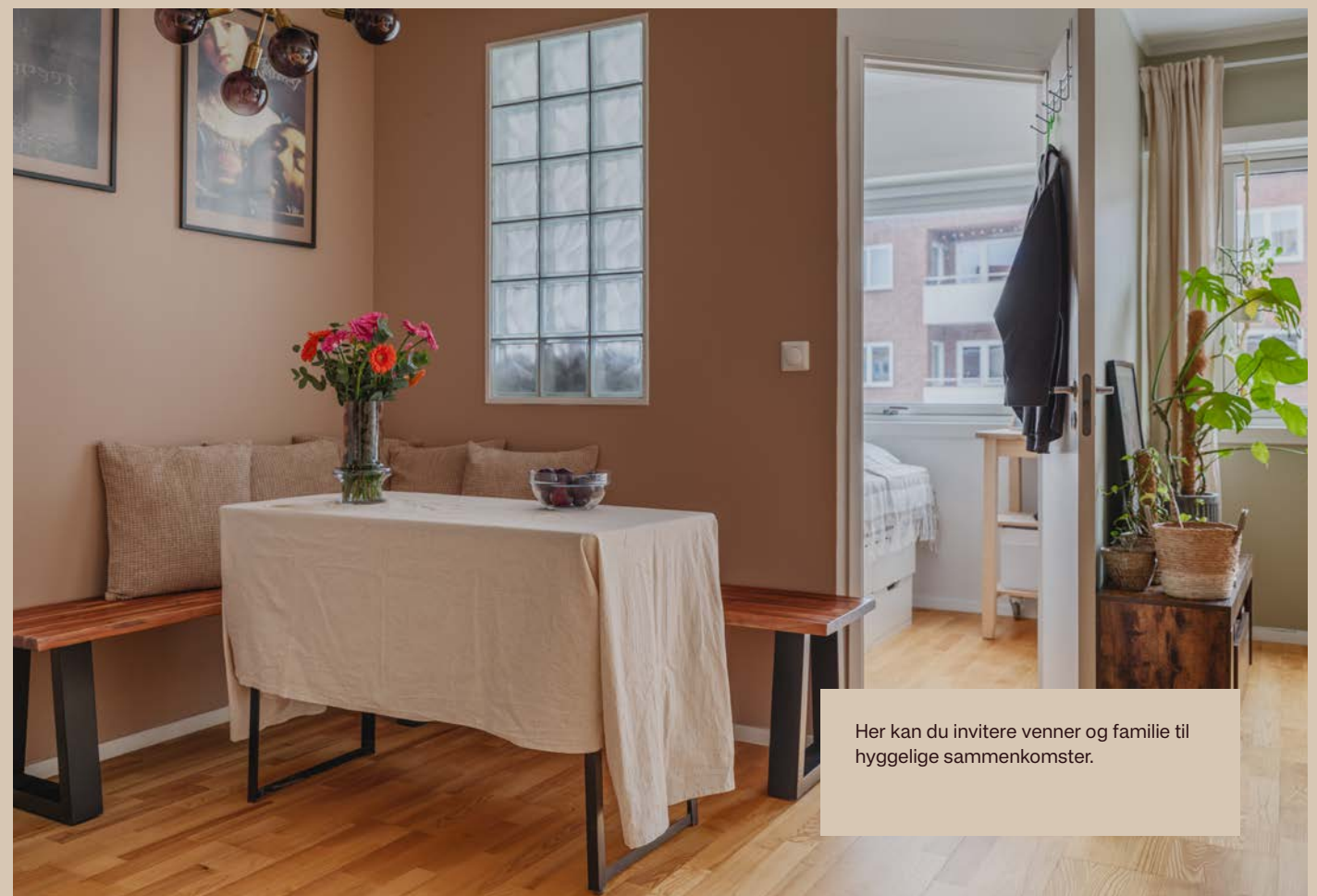
Kjøkkeninnredning fra IKEA (2013) med stilrene, profilerte fronter og slitesterk laminatbenkeplate.



Leiligheten har gjennomgående god standard og en praktisk planløsning som gir en luftig romfølelse.



Heis i bygget gir enkel adkomst til leiligheten, i tillegg følger en kjellerbod på 2 kvm.



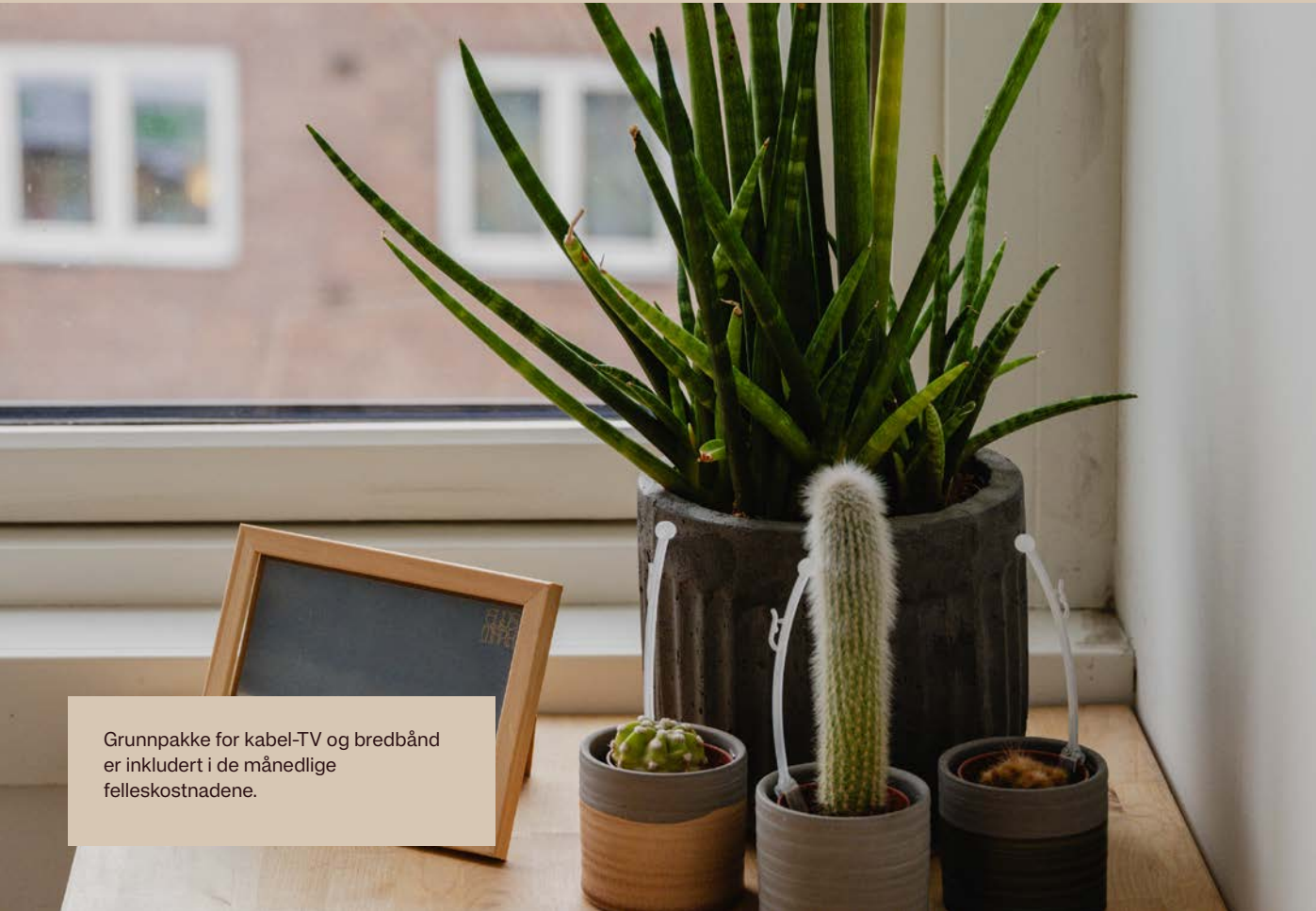
Her kan du invitere venner og familie til hyggelige sammenkomster.



Soverommet er romslig med god plass til seng og nattbord.



Plass til nattbord, lite skrivebord eller møblering etter eget ønske.



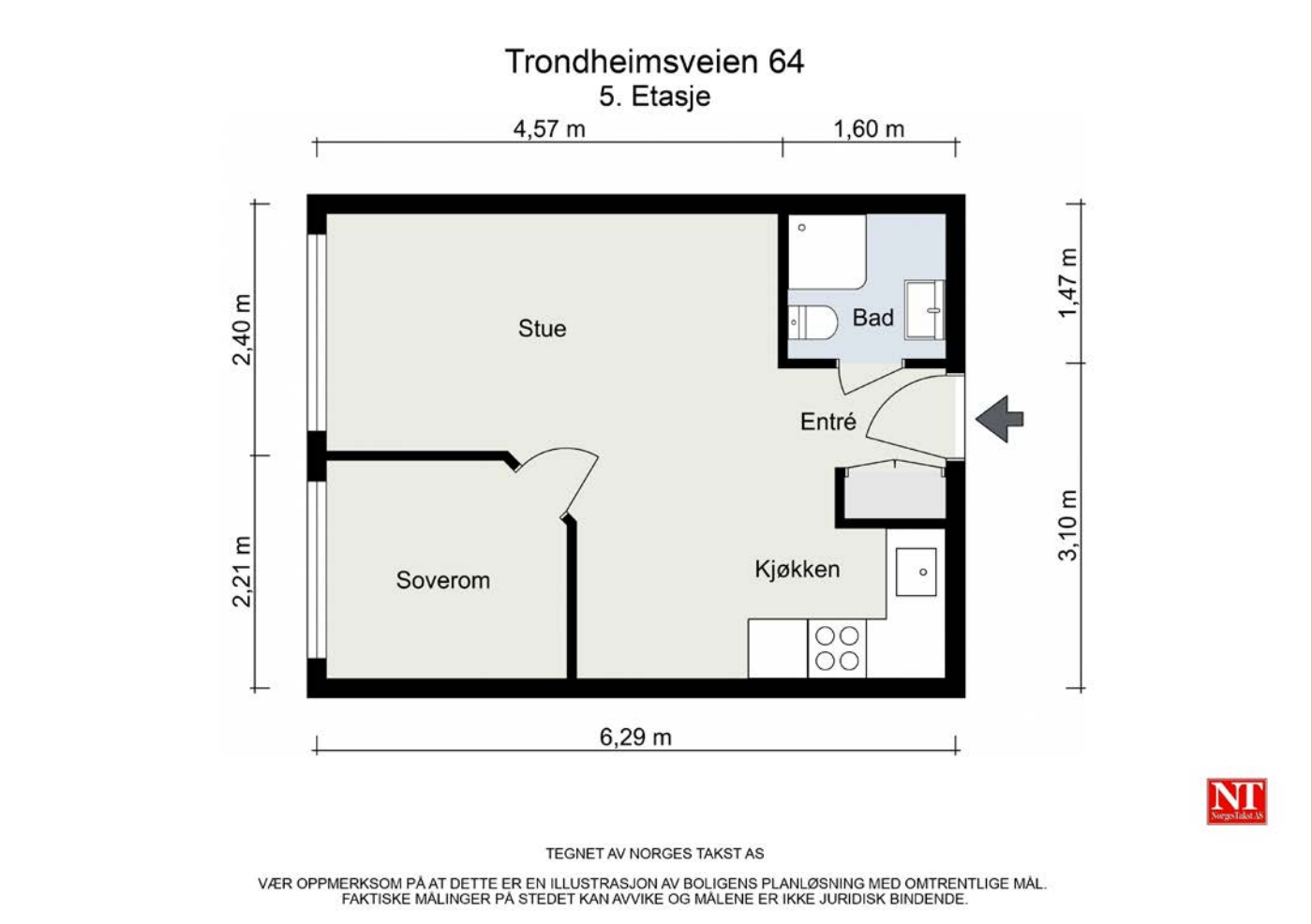
Grunnpakke for kabel-TV og bredbånd er inkludert i de månedlige felleskostnadene.





Her bor du med kort vei til et bredt tilbud av butikker, serveringssteder og kultur,

Plantegning



TRONDHEIMSVEIEN 64

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 3 750 000

Omkostninger kjøpers beløp

3 750 000,00 (Prisantydning)

44 854,00 (Andel av fellesgjeld)

3 794 854,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

13 500,00 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

94 850,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545,00 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

95 940,00 (Omkostninger totalt (uten

Boligkjøperforsikring))

109 440,00 (Omkostninger totalt (med

Boligkjøperforsikring))

3 890 794,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

3 904 294,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

Eierskiftegebyr

Kr 6000

Estimert totalpris ink. omk

Kr 3 904 294

Felleskostnader

Felleskostnader kr 3 537,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Varmtvann, tv og bredbånd, kommunale avgifter, vaktmester tjenester, styrehonorar, vask av fellesarealer, eksterne tjenester (som f.eks. utskifting av postkasser, rørfornyelse, reparasjoner), renter og avgifter, regnskapsførsel, revisor og forsikring.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det forventet at felleskostnadene vil øke etter at denne salgsoppgaven er utarbeidet.

Eiendomsskatt

Iht. eiendomsskattelisten for 2025 er det ikke eiendomsskatt på denne seksjonen.

Kommunale avgifter

Kr 756 017(2024)

Informasjon: Inkludert i felleskostnader.

Fellesgjeld

Kr 44 854 pr. 31.12.2024

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Lånebetingelser fellesgjeld: Følgende opplysninger er mottatt fra regnskapsfører:

- Lånet på kr 6 408 061 rentesats 6,75% er ifbm kjøp av festetomt i 2021, noen eiere har innløst sin andel inkl. denne seksjonen.

- Lånet på kr 5 698 100.- rentesats 6,75 % gjelder rehabilitering av rør i sameiet, avdragene begynner å løpe september 2026.

Saldo på lånet er pr 31.12.24.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Grunnpakke kabel-tv og bredbånd er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Andre utgifter: I tillegg til felleskostnadene påløper det kostnader knyttet til strøm, innboforsikring, diverse abonnementer og mer.

Formueverdi

Formueverdi primær: Kr 938 165(2024)

Formueverdi sekundær: Kr 3 752 659(2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Velkommen til Trondheimsveien 64. Boligen ligger attraktivt til på Sofienberg, i et veletablert og rolig område med sentral beliggenhet. Her bor du med kort vei til et bredt tilbud av butikker, serveringssteder og kultur, samtidig som området oppleves tilbaketrukket og behagelig. Grünerløkka nås enkelt til fots og byr på et variert utvalg av handel, kaféer og restauranter.

Dagligvarehandelen er svært praktisk, med KIWI rett i nærheten samt flere REMA 1000-butikker og

søndagsåpen Joker i nærområdet. Carl Berners plass ligger i kort gangavstand og tilbyr et bredt spekter av servicetilbud, forretninger og kjøpesenteret Carl Berner Passasjen. Det er også enkel adkomst til Tøyen og sentrum, som kan nås til fots eller med kollektivtransport.

Området har særdeles gode kollektivforbindelser. Trikk 17 har holdeplass rett ved boligen, og busslinje 31 går fra Sars gate med hyppige avganger hele døgnet. Carl Berners plass fungerer som et sentralt knutepunkt med flere busslinjer og T-bane. Tøyen T-banestasjon og togstasjon ligger også innen kort gangavstand, i tillegg til flybussforbindelser i nærområdet.

Det finnes gode rekreasjonsmuligheter i umiddelbar nærhet, med flere populære parker som Sofienbergparken, Birkelunden og Tøyenparken. Botanisk hage og Ola Narr tilbyr grønne omgivelser og turmuligheter året rundt. Akerselva ligger en kort spasertur unna og byr på sammenhengende gang- og sykkelstier gjennom store deler av byen.

For den treningsinteresserte finnes det flere treningssentre i nærområdet, blant annet Fresh Fitness og SATS på Carl Berner, samt Myrens med et bredt aktivitetstilbud. Tøyenbadet, med moderne fasiliteter, er også lett tilgjengelig.

Sofienberg er en attraktiv del av bydel Grünerløkka og passer godt for deg som ønsker en sentral beliggenhet med god tilgjengelighet, samtidig som du bor i et roligere boligområde.

Parkering

I garasjen er det 30 plasser som iblant selges, der har eiere i gården førkjøpsrett. Det sendes ut info når det blir noen til salgs.

Det er beboerparkering tilgjengelig i området. Med beboerparkeringstillatelse kan man parkere hele døgnet, også utover eventuell maksparkeringstid, på plasser

reservert for beboere.

Gjeldende priser for beboerparkering i bydelene Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene – innenfor sonene A, B, C, D og E – er som følger:

- Bensin-, diesel- og hybridbiler samt ladbare hybrider: kr 6.200 per år
- Motorsykler og mopeder: kr 3.100 per år
- Elbiler: kr 2.090 per år
- El-motorsykler og el-mopeder: kr 1.045 per år

Det tas forbehold om endringer i prisene. For oppdatert informasjon, se:oslo.kommune.no – beboerparkering

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 14780 m²

Tomten er fellesareal, hvilket betyr at sameiet eier og forvalter de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke den enkelte seksjon rett til eksklusiv bruk eller disponering av arealene, med mindre annet er spesifisert i en avtale eller fremgår av sameiets vedtekter.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 15.1.1969.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Byggetegninger: Det foreligger godkjente byggetegninger, men det er avvik fra dagens bruk. Leiligheten er opprinnelig godkjent med stue/ kjøkken, gang og bad. Det er etablert et soverom på deler av stuen.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 15.01.1969.

Innhold

Boligen inneholder: Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.

Entré:
Funksjonell og lys entré. Rommet har garderobeskap integrert i nisje, og gir god plass til nødvendig oppbevaring samtidig som det fremstår innbydende og oversiktlig.

Stue:
Leiligheten holder en gjennomgående god standard og har en praktisk planløsning som gir en luftig romfølelse. Parkettgulv og malte flater skaper et lyst og trivelig uttrykk, med gode muligheter for å møblere med sofa, TV-løsning og spisebord, perfekt for hyggelige samlinger med venner og familie.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning fra IKEA (2013) med profilerte fronter og laminatbenkeplate. Kjøkkenet er fullt utstyrt med kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn, samt ventilator med kullfilter. Plassert i egen sone av leiligheten, gir kjøkkenet en praktisk og funksjonell løsning med alt du trenger for hverdagsmatlaging. Det har blitt etablert ny benkeplate, oppvaskum og blandebatteri, samt fjernet overskap og montert hyller i 2022.

Soverom
Fra stuen er det adkomst til en egen, separat alkove. Romslig med god plass til seng og nattbord.

Bad:
Praktisk baderom med dusjhjørne, vegghengt toalett og servant. Innredning fra 2012. Det er fellesvaskeri i sameiet og forøvrig anledning til å legge opp til vaskemaskin på badet.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 2 kvm merket H0514

Areal

BRA - i: 29 m²

BRA - e: 2 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 31 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-e: 2 m² Kjellerbod.
5. etasje
BRA-i: 29 m² Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:
BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.
BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.
BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:
TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.
ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.
GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som disponeres av denne seksjonen, ligger på sameiets fellesareal. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av arealet. Derfor er bodens areal ikke medregnet i seksjonens BRA (bruksareal) og totalt BRA.

Standard

Tilstandsrapporten for boligen er vedlagt salgsoppgaven. For mer detaljert informasjon om tilstandsgradene, vennligst se rapporten.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i

salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Tore Jan Fevang

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.
Beskrivelse: Gjennom info fra tidligere eier er det opplyst om at eieren i 2012 har pusset opp. Det foreligger ikke dokumentasjon eller info om omfang oppussing.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
- Ja, gjennom info fra tidligere eier er det opplyst om at membran ble byttet men ikke sluk.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Ja, kun av faglært.
Beskrivelse: Rehabilitering/rørfornyelse av avløp til bad, WC og kjøkken. Membran i sluk ble også byttet.

Arbeid utført av: TT Teknikk AS.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.
Beskrivelse: Blendet ledning med wago klemmer som er skjult i tilkoblingsboks synlig på veggen. Har hatt elektriker på kontroll, samsvarserklæring/dokumentasjon foreligger.

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- Ja.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Ja, beskrivelse: Tilsynskontroll av elektrisk anlegg utført av Elvia AS i 2023.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
- Ja, byttet benkeplate, kjøkkenplater, vask, blandebatteri og hyller i kjøkken.

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
- Ja, Info fra tidligere eier er at deler av boligen er ombygd ifra opprinnelig planløsning.

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
- Ja.
Beskrivelse: Etablering av sykkelvei i Sarsgate. Dersom prosjektet går til gjennomføring vil arbeidet trolig kunne starte i 2029.

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

- Ja, fasade rehab i 7 etg medfører 5% økning av felleskostnader ifra 01.01.2026. Det er planlagt bytting av vinduer.

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

- Ja, funnet veggdyr i en leilighet i blokken. Saken ble behandlet av Rentokil.

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

- Ja, det har vært funn av skjeggkre i gangarealer. Limfeller i satt ut og følges opp av skadedyrfirma.

Samsvarserklæring: Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler vurdert med TG2:
Utvendig > Vinduer
Vurdering av avvik:
Det er avvik. Låsesikring på et vindu fungerer ikke.
Konsekvens/ tiltak:
Tiltak. Ingen akutte tiltak nødvendig.

Innvendig > Overflater
Vurdering av avvik:
Det er avvik. Det mangler list mot dørterskel til soverom.
Det ble registrert noe slitasje på parkett.
Konsekvens/ tiltak:
Tiltak. Det er ikke behov for strakstiltak.

Innvendig > Innvendige dører
Vurdering av avvik:
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Eldre innvendige dører med normal alders- og bruksslitasje. Subber mot terskel/karm, men de fungerer.
Konsekvens/tiltak:
Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Det er ikke behov for strakstiltak.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Vurdering av avvik:
Det er påvist andre avvik:
Det er ikke mulighet for avstenging av alle vannrør inne i boligen.
Hovedstoppekran i felles kjeller er ikke funksjonstestet.

Vedlikehold av rør og stoppekraner er eiers ansvar.
Konsekvens/tiltak:
Andre tiltak:
Det anbefales å montere stoppekraner i boligen. Ved eventuell lekkasje kan manglende hurtig avstenging forverre skadeomfanget.
Kostnadsestimatet er gitt for kun montering av stoppekraner.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak:
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Vurdering av avvik:
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Det er ikke montert lufteventil på soverom.
Konsekvens/tiltak:
Ventilasjonsløsningen må utbedres.
Manglende lufteventil kan gi utilstrekkelig luftutskifting, med risiko for dårlig inneklima og økt fuktbelastning i rommet.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen.
Konsekvens/tiltak:
Tiltak:
Ingen akutte tiltak nødvendig.

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater Gulv
Vurdering av avvik:
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er registrert noe bom i fliser, men vurderes til å være ubetydelig
Konsekvens/tiltak:
Det er ikke behov for utbedringstiltak.
Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Membranløsning kan ikke fastslås, da senere utførte arbeider hindrer visuell kontroll av sluk, klemring og membranløsning.
Sluktype er hentet fra tidligere takst.
Konsekvens/tiltak:
Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
Andre tiltak:
Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
Det anbefales å opprettholde løsning med dusjkabinett.

Det anbefales jevnlig rengjøring av sluk.
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Ventilasjon
Vurdering av avvik:
Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Svært redusert avtrekk etter kontroll med røykampusull.
Konsekvens/tiltak:
Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
Avtrekksystemet må utbedres.
Vedvarende høyt fuktnivå kan føre til omfattende skader på
innredning, bygningsdeler og overflater.
Tilkobling av avtrekksvifte må sjekkes opp mot styret/vedtekter- om hva
som tillates. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som
hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må
derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det
eventuelt kan gjennomføres.
Kjøkken > 5. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Vurdering av avvik:
Det er påvist at overflater har noe skader.
Det ble registrert noe slitasjeskader på innredning.
Konsekvens/tiltak:
Andre tiltak:
Det anbefales utbedring.
Kjøkken > 5. Etasje > Kjøkken > Avtrekk
Vurdering av avvik:
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre
forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Kjøkken har ventil i vegg med naturlig avtrekk.
Et lys på ventilator virket ikke på befaringsdagen.
Konsekvens/tiltak:
Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut

fra
kokesonen.
Det er vanskelig å etablere andre løsninger.
Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer
montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor
avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan
gjennomføres.

Bygningsdeler vurdert med TG3:
- Ingen

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):
- Ingen

Øvrig informasjon

Adresse

Trondheimsveien 64, 0565 OSLO

Gnr. 227, bnr. 451, snr. 54, ideell andel 1/1 i Oslo kommune.

Selger

Adam Sjøstad

Sameie

Sameiet Trondheimsveien 64

Organisasjonsnummer: 871262942

Sameiet består av i alt 90 eierseksjoner, hvorav 1 for næringsformål, 88 for boligformål og 1 for garasjeformål.

Revisor: HEPSØ REVISJON AS
Regnskapsfører: PROGRESSUM AS

Styreleder i sameiet er Sigurd Solem.

Renhold/ vaktmester
Rene Trapper as har ansvaret for renholdet
Vaktmesterjobben utføres av Paul Andre Nordby.

Navnskilt på postkasse / ytterdør
Samtlige beboere er pålagt å sette navneskilt på egen postkasse, samt på ringetablå ved inngangsdøren. Type skilt fås ved henvendelse til styret.

Forretningsfører: Progressum Lørenskog Forr.fører

Sameiets forsikringsselskap: Fremtind forsikring
--

Polisenummer fellesforsikring: 2973549
--

Husdyr: Alt dyrehold skal godkjennes av styret.

Forkjøpsrett: Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.
--

Styregodkjennelse: Det praktiseres ikke styregodkjennelse i sameiet.
--

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Årsregnskapet for 2024 er gjort opp med et underskudd på kr.1 288 911.-.

Vedtekter/husordensregler

Både vedtekter og husordensregler ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det praktiseres dugnad.

Energimerke

Energikarakter: D

Energifarge: Rød

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut skal ha en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med et bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som har plikt til å fremlegge energiattest og er ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har fremlagt energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattesten er basert på nåværende eiers/ husstandens forbruk og utgifter de siste årene. Forbruket kan variere avhengig av faktorer som antall familiemedlemmer, ønsket innetemperatur, egne avtaler om energiforsyning med mer. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Oppvarming skjer elektrisk. Varmtvann er inkludert i felleskostnadene.

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Selger opplyser at det årlige strømforbruket er ca. 5400 kr. inkl. nettleie i 2023 og 5100 kr. inkl. nettleie. Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

Regulering

Regulerings og arealplaner: Ny kommuneplan fra 23. september 2015. Oslo kommune har vedtatt en ny kommuneplan som kan få betydning for en rekke eksisterende reguleringsplaner i kommunen. For informasjon om eventuelle arbeider eller prosjekter i nærliggende områder, anbefales det å gjøre søk i Oslo kommunes portal for saksinnsyn:https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: Heftelser i eiendomsrett:

1870/900145-1/105 20.05.1870 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Byggeforbud på nærmere angitt avstand
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 227 BNR: 451

1961/504912-163/105 17.03.1961ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelser om veg, vann og kloakkledninger
Uteglemt registrert ved tinglysing
30.06.2021. Arkivref. 18/53283-53
Rettet etter tingl. §18
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 227 BNR: 451 FNR: 0
SNR: 54 F

1964/518560-1/105 09.12.1964 ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 227 BNR: 451

1964/518561-1/105 09.12.1964 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 227 BNR: 451

1965/504804-1/105 19.03.1965 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 227 BNR: 451

1967/522198-1/105 29.11.1967 RETTIGHET
Rettighetshaver: TRONDHEIMSVEIEN 64 IS
LØPENR: 1178508
LEIEAVTALE
LEIERETT TIL 110 M2 GATEGRUNN
UTLEIER: OSLO KOMMUNE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 227 BNR: 451 FNR: 0
SNR: 54 F

1968/501525-1/105 25.01.1968 BEST OM GARASJE/
PARKERING
Bestemmelse om benyttelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 227 BNR: 451

1970/518496-1/105 19.11.1970 BEST OM GARASJE/
PARKERING
Bestemmelse om benyttelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 227 BNR: 451

1988/49480-63/105 25.07.1988 ERKLÆRING/AVTALE
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 30,000
MED PRIORITET ETTER 85 % AV LÅNETAKST
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 227 BNR: 451 FNR: 0
SNR: 54 F

Grunndata:
2004/58146-2/105 27.08.2004 RESEK/ENDRING
FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDDEL
Endring av Formål/sameiebrøk:
SNR: 54

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 33/5122

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Utleie av seksjonen skal meddeles forretningsfører til registrering med minst 14 dagers varsel før innflytting/ overdragelse. Boligen kan leies ut i samsvar med gjeldende lovverk, og vedtektene setter ingen begrensninger på eierens utleieadgang. Korttidsutleie er tillatt i inntil 90 døgn per år, jf. eierseksjonsloven § 24. Denne grensen kan endres i vedtektene, men den må være satt mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i en sammenhengende periode på opptil 30 døgn.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to

boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de

neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget
Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett

eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor

selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha mislighold sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglers vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 34 153,69

Tilrettelegging: kr 12.000

Visninger/overtagelser: kr 3500

Markedspakke: kr 21.900

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9900

Grunnpakke bolig Info: kr 9.900

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 22 580,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 113 933,69 Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Christoffer Vindum

Eiendomsmeglerfullmektig | Partner

christoffer.vindum@emera.no

Tlf: 918 19 365

Ansvarlig megler

Anders Eggen Mogseth

Faglig leder | Eiendomsmegler

anders.mogseth@emera.no

Tlf: 994 02 232

Meglerforetaket

Emera No2 AS

Organisasjonsnummer 934963407

Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO

Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

16.01.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring
Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

TRONDHEIMSVEIEN 64

VEDLEGG

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02250216	
Selger 1 navn	
Adam Sjøstad	
Gateadresse	
Trondheimsveien 64	
Poststed	Postnr
OSLO	0565
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalenr.	2973549

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AS

Document reference: 02250216

2

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Gjennom info fra tidligere eier er det opplyst om at eieren i 2012 har pusset opp. Det foreligger ikke dokumentasjon eller info om omfang oppussing.

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Gjennom info fra tidligere eier er det opplyst om at membran ble byttet men ikke sluk.

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei

☐ Ja

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Rehabilitering/rørfornyelse av avløp til bad, WC og kjøkken. Membran i sluk ble også byttet.

Arbeid utført av

TT Teknikk AS

5

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

☒ Nei

☐ Ja

6

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

☒ Nei

☐ Ja

7

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

☒ Nei

☐ Ja

8

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

☒ Nei

☐ Ja

9

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

☒ Nei

☐ Ja

10

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

☒ Nei

☐ Ja

11

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Blendet ledning med wago klemmer som er skjult i tilkoblingsboks synlig på veggen. Har hatt elektriker på kontroll, samsvarserklæring/dokumentasjon foreligger.

11.1

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

☐ Nei

☒ Ja

12

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Tilsynskontroll av elektrisk anlegg utført av Elvia AS i 2023.

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

14

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Byttet benkeplate, kjøkkenplater, vask, blandebatteri og hyller i kjøkken.

Initialer selger: AS

2

Document reference: 02250216

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Info fra tidligere eier er at deler av boligen er ombygd ifra opprinnelig planløsning.

18.1

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Etablering av sykkelvei i Sarsgate. Dersom prosjektet går til gjennomføring vil arbeidet trolig kunne starte i 2029.

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☒ Nei

☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

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

☒ Nei

☐ Ja

26

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Fasade rehab i 7 etg medfører 5% økning av felleskostnader ifra 01.01.2026. Det er planlagt bytting av vinduer.

27

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Funnet veggdyr i en leilighet i blokken. Saken ble behandlet av Rentokil.

28

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært funn av skjevgkre i gangarealer. Limfeller i satt ut og følges opp av skadedyrfirma.

Initialer selger: AS

3

Document reference: 02250216

Tilleggskommentar

Et av vinduene av mangelfull/defekt låsesikring.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Adam Sjøstad	8cf2b4c5a3d9ab0f7e95c9a2b6991d65b35c7905	17.12.2025 23:00:24 UTC	Signer authenticated by One time code

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

Document reference: 02250216

Document reference: 02250216

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Trondheimsveien 64, 0565 OSLO
OSLO kommune
gnr. 227, bnr. 451, snr. 54

Sum areal alle bygg: BRA: 31 m² BRA-i: 29 m²



Befaringsdato: 03.12.2025 Rapportdato: 17.12.2025 Oppdragsnr.: 16603-1007 Referansenummer: BJ6184
Autorisert foretak: Norges Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Tore Jan Fevang Vår ref: Morten Kjønneksen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Norges Takst AS

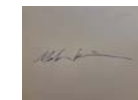
Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999. Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst/Norges Takseringsforbund. Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen. Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører. Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus. Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.

Rapportansvarlig



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

Medansvarlig



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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

**TG 0**

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

**TG 1**

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

**TG 2**

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

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

**TG 3**

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

**TG IU**

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- 

Tiltak under kr 20 000
- 

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- 

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- 

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 5 etasje og det medfølger 1 bod i kjeller.

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

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

Kjøkken fra 2013 og eldre baderom, modernisert i senere år. Innredning fra 2012. Fellesvaskeri i kjeller.

Informasjon om leiligheten er gitt av selger.

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

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

Selveierleilighet - Byggeår: 1966

UTVENDIG

Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør B30/35db.

INNVEDIG

Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, vegger og himling har malte flater. Etasjeskiller er av betongdekke.
Det ble målt samlet høydeforskjell på overflate gulv kjøkken/stue på ca. 9 mm.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Garderobeskap i entré.
Plassbygget seng med skuffer.

VÅTROM

Gå til side

Eldre bad har toalett, dusjkabinett og servantskap. Innredning fra 2012.
Badet har oppnådd en alder som tilsier planlegging av oppgradering/tiltak.
Bad oppgradert i 2012 med dusjkabinett, klosett og servant. (opplyst fra tidligere prospekt)
Opprinnelig grunnstamme i badet, ref. sluk.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Ingen varmekilde i rommet.
Fall mot sluk er målt ved ytterkant.
Det er målt ca. 19 mm på 38 cm fra sluk i dusjsone som er innenfor gjeldende krav. Dagens krav er fall på 1:50.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 18 mm, dagens krav er 25 mm.
Membran kan være trukket opp bak fotlist for å ivareta krav, men det kan ikke konstateres uten demontering.

Det er eldre støpejernsluk, membran av ukjent type og utførelse. Det er naturlig ventilering og tilluft under dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stue.
Badegulv ved sluk ble fuktkontrollert uten å finne høye verdier.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkeninnredning fra IKEA fra 2013.
Profilerte fronter, benkeplate av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.
Det anbefales å montere automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt, selv om krav til dette først kom etter monteringsdøypunktet.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber, stål og plast (Pex).
Det er avløpsrør av plast i servantskap og soilrør av støpejern fra byggeår.
Det er utført rørrehabilitering med strømpeforing innvendig i soil -/avløpsrør av TT Teknikk AS etter opplysninger fra eier. Årstall er ikke oppgitt.
Det gjøres oppmerksom på at soil/avløpsrør er sameiets ansvar. Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Automatsikringer med skap i felles trappegang.
Generell info:
Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver.
Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A.
Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Felles tomt for sameiet.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

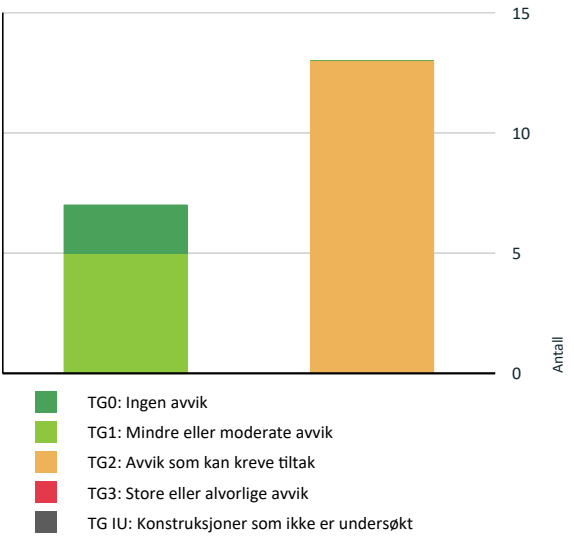
Gå til side

Selveierleilighet

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av et sameie, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.
Det gjøres oppmerksom på at takstmannen ikke har elektro kompetanse.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- !

Utvendig > Vinduer

Gå til side
- !

Innvendig > Overflater

Gå til side
- !

Innvendig > Innvendige dører

Gå til side
- !

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår 1966	Kommentar Iflg. infoland online.
Anvendelse Boligen er bebodd.	

Standard
Normal standard på leiligheten utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
2022	Modernisering	Ny benkeplate, oppvaskkum og blandebatteri. Fjernet overskap og montert hyller.
2014	Modernisering	Sikringsskap med automatsikringer fra 2014. (opplyst fra tidligere prospekt)
2013	Modernisering	Leiligheten ble pent pusset opp i 2013/14 med nymalte flater, nytt kjøkken, ny alkove, ny parkett,etc. (opplyst fra tidligere prospekt)
2012	Modernisering	Bad oppgradert i 2012 med dusjkabinett, klosett og servant. (opplyst fra tidligere prospekt)

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Låsesikring på et vindu fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen akutte tiltak nødvendig.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør B30/35db.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, vegger og himling har malte flater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler list mot dørterskel til soverom.
Det ble registrert noe slitasje på parkett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.
Det ble målt samlet høydeforskjell på overflate gulv kjøkken/stue på ca. 9 mm.

TG 0 Radon

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

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Eldre innvendige dører med normal alders- og bruksslitasje. Subber mot terskel/karm, men de fungerer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det er ikke behov for strakstiltak.

TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap i entré.
Plassbygget seng med skuffer.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Badet har oppnådd en alder som tilsier planlegging av oppgradering/tiltak.
Bad oppgradert i 2012 med dusjkabinett, klosett og servant. (opplyst fra tidligere prospekt)
Opprinnelig grunnstamme i badet, ref. sluk.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen akutte tiltak nødvendig.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Ingen varmekilde i rommet.
Fall mot sluk er målt ved ytterkant.
Det er målt ca. 19 mm på 38 cm fra sluk i dusjsone som er innenfor gjeldende krav. Dagens krav er fall på 1:50.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 18 mm, dagens krav er 25 mm.
Membran kan være trukket opp bak fotlist for å ivareta krav, men det kan ikke konstateres uten demontering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er registrert noe bom i fliser, men vurderes til å være ubetydelig

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Våtrommet fungerer med dette avviket.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre støpejernsluk, membran av ukjent type og utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Membranløsning kan ikke fastslås, da senere utførte arbeider hindrer visuell kontroll av sluk, klemring og membranløsning.
Sluktype er hentet fra tidligere takst.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Andre tiltak:
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Det anbefales å opprettholde løsning med dusjkabinett.
Det anbefales jevnlig rengjøring av sluk.



Sluk badrom.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad har toalett, dusjkabinett og servantskap fra 2012.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Røropplegg i servantskap.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering og tilluft under dør.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Svært redusert avtrekk etter kontroll med røykampull.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Avtrekksystemet må utbedres.
- Vedvarende høyt fuktnivå kan føre til omfattende skader på innredning, bygningsdeler og overflater.

Tilkobling av avtrekksvifte må sjekkes opp mot styret/vedtekter- om hva som tillates. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Tilstandsrapport



Ventil i vegg.

5. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stue.
Badegulv ved sluk ble fuktkontrollert uten å finne høye verdier.



Hulltaking foretatt fra stue.

KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra IKEA fra 2013.
Profilerte fronter, benkeplate av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.
Det anbefales å montere automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt, selv om krav til dette først kom etter monteringsstidspunktet.

Årstall: 2013 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Det ble registrert noe slitasjeskader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales utbedring.



Rørapplegg i kjøkkenbenk

5. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2013 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Kjøkken har ventil i vegg med naturlig avtrekk.
Et lys på ventilator virket ikke på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber, stål og plast (Pex).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke mulighet for avstenging av alle vannrør inne i boligen.
Hovedstoppekran i felles kjeller er ikke funksjonstestet. Vedlikehold av rør og stoppekraner er eiers ansvar.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å montere stoppekraner i boligen. Ved eventuell lekkasje kan manglende hurtig avstenging forverre skadeomfanget.
Kostnadsestimatet er gitt for kun montering av stoppekraner.

Tilstandsrapport



Stoppekran til oppvaskmaskin.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast i servantskap og soilrør av støpejern fra byggeår.
Det er utført rørrehabilitering med strømpedeforing innvendig i soil -/avløpsrør av TT Teknikk AS etter opplysninger fra eier. Årstall er ikke oppgitt.
Det gjøres oppmerksom på at soil-/avløpsrør er sameiets ansvar.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med veggmontert ventil i stue og begge soverom.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert lufteventil på soverom.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Manglende lufteventil kan gi utilstrekkelig luftutskifting, med risiko for dårlig inneklima og økt fuktbelastning i rommet.

Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer med skap i felles trappegang.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring datert: 10.12.2025.
Kjøkken - Tidligere dimmer for lys i overskap - Denne er fjernet, men beboer ønsker at Smart Elektro går over og sjekker kabel og at kabel er avsluttet forskriftsmessig.
Visuell kontroll

Måling - Isolasjon - Mellom bryterpanel og boks 1000Mohm - Måling 2 - mellom sikringsskap og tilhørende kurs 484Mohm- Gå over koblinger
Smart Elektro har kun tatt kontroll av installasjons, selve installasjonen er utført av noen andre.
Befaring med kunde og planlegger
Flytte koblingboks.
Sjekk kabel og måle kabel
Sluttkontroll og risikovurdering er lagt ved.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
- Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
- Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
- Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
- Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
- Ja Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder stikkontakter og brytere.



Sikringsskap i felles trappegang.



Kursfortegnelse. Mrk. 514

 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Generell info:
Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver.
Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A.
Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

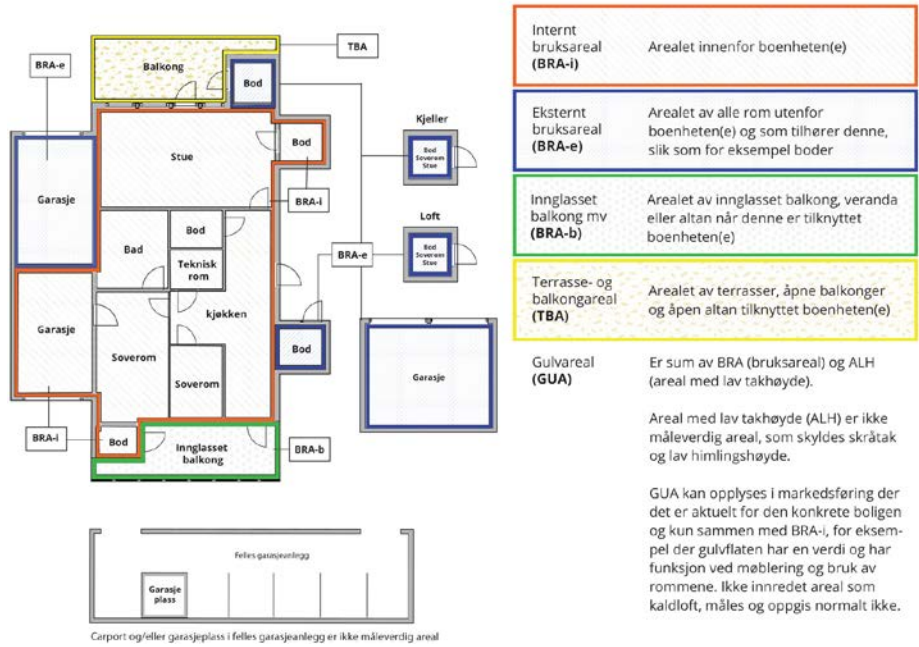
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
5. Etasje	29			29	
Kjeller		2		2	
SUM	29	2			
SUM BRA	31				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
5. Etasje	Bad, entré, kjøkken, stue, soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet.
Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
Takhøyde stue og kjøkken 246 cm.
Leiligheten disponerer en kjellerbod på 2 kvm. Mrk. H0514

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Selveierleilighet	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	29	0

Kommentar

Selveierleilighet Bod/er i fellesareal tas ikke med i dette oppsettet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.12.2025	Morten Kjønneksen	Takstingeniør
	Adam Sjøstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	227	451		54	1478 m²	Fellesareal iflg. Infoland online.	Ikke relevant

Adresse

Trondheimsveien 64

Hjemmelshaver

Sjøstad Adam

Kommentar

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

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Trondheimsveien 64	33 / 5122	Ikke opplyst.	871262942

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Felles tomt for sameiet.

Tinglyste/andre forhold

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Felles forsikring for sameiet. Innboforsikring oppretter seksjonseier selv.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	10.12.2025	Se punkt elektrisk anlegg for hva utført.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	03.12.2025	Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Tidligere takst	21.04.2022	Mottatt og lest men ikke vedlagt tilstandsrapporten da befinner seg i prospektet.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Originale byggetegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Eier	03.12.2025	Påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.12.2025	

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:

ii) **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.

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktnnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler 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/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BJ6184>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Skatteetaten

Dato
16.01.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

LOTTE GREAKER
Niels Juels gate 50B H0101
0257 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 227 Bnr 451 Fnr 0 Snr 54

Eiendommens adresse:

Trondheimsveien 64, 0565 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig: kr 938 165
Som sekundærbolig: kr 3 752 659

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

HUSORDENSREGLER

(vedtatt på årsmøte 15.05.1991)

1. Plikt til å følge husordensregler

Beboere plikter å følge husordensregler og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og den som gir adgang til leiligheten.

En lojal oppfølging av reglene fra den enkelte side er helt vesentlig bidrag til å få det gode bomiljø som alle er interessert i.

Hver sameier blir erstatningsansvarlig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.

2. Vaktmesterens ansvar for husordensreglenes oppfølging.

Vaktmesteren har fullmakt fra styret til å påse at husordensreglene følges, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

3. Henvendelser til styret eller forretningsfører om husorden.

Slike henvendelser bør skje skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser mellom beboerne bør først søkt ordnet mellom de impliserte.

4. Bilparkering og garasje.

Husordensreglene gjelder også for garasjeanlegget. Garasjeporten skal alltid lukkes og låses etter bruk.

5. Husavfall.

Alt husavfall må pakkes inn (gjerne i plastposer som knyttes igjen) og legges i sjakten. Annet husgeråd o.l som skal kastes, må sameierne selv besørge bortkjørt, og må ikke henges i avfallsrommet eller i noen av fellesrommene. Avfallsrommet skal til enhver tid være låst. Annet enn toalettpapir må ikke kastes i toalettet.

6. Ro og orden.

Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leiligheten, som ikke må brukes slik at andre sjeneres. Mellom kl.23.00 og 07.00 skal det være normal ro i huset. Bruk av radio, TV og stereoanlegg skal til enhver tid være så dempet at naboene ikke blir sjenert. Det må vises spesielle hensyn når vinduene er åpne. Ved oppussing med banking og boring skal dette foregå mellom kl.08.00 og 21.00 mandag og fredag, og mellom kl 09.00 og 16.00 på lørdager. Banking og boring er ikke tillatt på søndager, lovbestemte helligdager og offentlige høytidsdager. Sett opp nabovarsel på tavlen i inngangspartiet og på FB ved langvarige oppussing som medfører høyt støynivå. Det må ellers vise hensynsfullhet slik at naboene ikke forstyrres.

7. Varme i leiligheten.

Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte av vann og avløp ikke fryses.

8. Dyrehold.

Alt dyrehold skal godkjenne av styret.

9. Teppebanking og tørking av tøy.

Må skje uten at det er til sjanse for naboene.

10. Låsing av inngangsdører, dører fra garasjen og ganger til tilstøtende rom.

Beboerne plikter å holde hovedinngangsdøren og alle dører fra garasjen og ganger til tilstøtende rom låst til enhver tid av sikkerhetsmessige grunner.

11. Forandringer som innvirker på bebyggelsens utseende.

Styrets godkjenning må innhentes på forhånd for alle forandringer som ønskes utført og som vil få innvirkning på bebyggelsens utseende, så som f.eks maling, radio-og TV-antenn, flaggstenger, skilt eller utvendige faste innretninger. Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til de opprinnelige.

12. Innvendige endringer i leiligheten.

Innvendige endringer i leilighetene som kan medføre endringer i byggets bærende konstruksjoner, må forelegges styret før endringene kan foretas, og kan normalt ikke godkjennes. Likeledes må det ikke foretas endringer som kan være endringer som kan være ulempe for naboene.

13. Oppslag.

Det er montert tavle som er beregnet for meddelelse til sameierne fra styret. Andre kan også benytte tavlen etter samtykke fra styret. Oppslag på vegger, dører o.l utenom tavlen må ikke finne sted.

14. Lufting.

Lufting skal skje gjennom ventiler, vindu eller dører som fører direkte ut i det fri.

15. Hensetting av barnevogner, sykler, stoler etc i gangene.

Gangene og trappeavsatsene skal holdes fri for annet enn dørmatter og matter lagt ut av vaktmesteren av rengjøringsmessige eller av andre grunner. Barnevogner, sportsutstyr, sykler skal plasseres på anvist plass i kjellergangen. Gjenstander som ikke står på anvist sted, vil bli fjernet og kostnadene dette medfører vil bli pålagt eier.

16. Navnskilt på postkasse / ytterdør

Samtlige beboere er pålagt å sette navneskilt på egen postkasse, samt på ringetablå ved inngangsdøren. Type skilt fås ved henvendelse til styret.

Oslo 15.5.91

Husordensreglene endret 28.10.20 for Sameiet Trondheimsveien 64

Sameiet Trondheimsveien 64, org.nr. 871 262 942

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 64

§ 1 – Sameiet

Sameiets navn er Sameiet Trondheimsveien 64.

Sameiet omfatter sameiet på gnr. 227 bnr. 451 i Oslo med påstående bebyggelse.

Sameiet består av i alt 90 eierseksjoner, hvorav 1 for næringsformål, 88 for boligformål og 1 for garasjeformål. Hver seksjon består av en ideell andel i bygningen og til andelen er det knyttet enerett til bruk av en av sameiets bruksenheter.

Sameiebrøk er basert på arealet den enkelte seksjonen utgjør, av hele arealet i sameiet.

§ 2 – Vedtekter

Nærværende vedtekter er vedtatt på årsmøtet den 28.05.2024.

Så fremt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i Lov om eierseksjon av 1. januar 2022.

§ 3 – Fellesareal

Tomt og bebyggelse som sameiere ikke har tinglyst eksklusiv bruksrett til, er fellesareal.

§ 4 – Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

Til sikkerhet for økonomiske forpliktelser den enkelte seksjonseier har overfor sameiet, har sameiet pantesikkerhet i hver seksjon med NOK 30.000,-. For øvrig gjelder eierseksjonsloven § 31 fullt ut.

§ 5 – Eierbegrensninger

Ingen kan erverve flere enn 2 seksjoner i sameiet, med unntak av lovbestemte tilfeller som angitt i eierseksjonsloven § 23.

§ 6 – Disposisjonsrett og ordensregler

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene.

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

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

Eventuelt hundehold må godkjennes av styret. Hundehold er tillatt i den grad gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Det er fastsatt vanlige ordensregler for eiendommen, inntatt som vedlegg til disse vedtekter.

§ 7 – Meldeplikt om salg / utleie

Salg av seksjonen skal meddeles forretningsfører til registrering med minst 14 dagers varsel før innflytting/overdragelse. Det samme gjelder utleie/fremleie av seksjonen. Det praktiseres ikke styregodkjenning.

§ 8 – Vedlikehold av bruksenhet

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Mislighold av plikten utløser rett for sameiet til å sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning.

Uten styrets samtykke er det ikke tillatt å endre fasaden i form av avvikende farger, vindus-typer, markiser eller på annen måte.

§ 9 – Vedlikehold av fellesarealer

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

§ 10 – Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.

Felleskostnader fordeles etter sameierbrøk. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Innbetaling skjer månedlig og forskuddsvis med å konto beløp fastsatt av årsmøtet.

7 etg har egne vannbeholdere, de får en reduksjon av felleskostnadene på kr 200.- i mnd. Dette kommer som en egen linje på fakturaen, vedtatt på årsmøte 28.05.24.

Ved forsinket betaling kan sameiet, i tillegg til renter, kreve purregebyr. Gebyret fastsettes av styret og er for tiden 50,-. Unnlattelse av å betale det fastsatte månedlige beløpet innen 14 dager etter påkrav anses som vesentlig mislighold, jfr. § 11.

§ 11 – Ansvar for sameiets forpliktelser

For sameiets forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameierbrøk.

Sameiets kreditor må først gjøre sine krav gjeldene mot fellesskapet. Dersom kreditorene innen 14 – fjorten – dager fra påkrav ikke oppnår dekning av sameiets fellesmidler, eller det er åpenbart at fellesskapet ikke kan betale, kan de kreve sameierne direkte.

§ 12 – Vaktmester

Den som sameierne gir fullmakt til, har adgang til de enkelte seksjoner for ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameiere, og det tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

§ 13 – Misligholdsbeføyelser

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor øvrige sameiere, kan sameiet kreve salg og / eller fravikelse av seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38 og § 39.

§ 14 – Innkalling til årsmøtet

Ordinært sameiermøte (Årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

Innkallingen angir tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet. For at et forslag skal kunne behandles på årsmøtet, må hovedinnholdet være beskrevet i møteinnkallingen.

§ 15 – Ekstraordinære årsmøter

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

§ 16 – Årsmøtet

Årsmøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av årsmøtet er samtlige sameiere.

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

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

I årsmøtet har seksjonseiere stemmerett med 1 stemme pr. seksjon. For seksjon nr. 2 – garasjeseksjonen gjelder egen bestemmelse, se § 16.

Sameierne har rett til å møte med fullmakt. Fullmektig skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakt anses å gjelde førstkommende årsmøtet, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Årsmøtet er beslutningsdyktig når det er lovlig innkalt.

Det ordinære årsmøtet skal:

1. Behandle årsberetning fra styret.
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet.
3. Fastsette styrets og revisors godkjennelse.
4. Fastsette innbetaling til utgiftsdekning og vedlikeholdsfond.
5. Behandle andre saker nevnt i innkallingen.
6. Foreta valg etter § 55 (styret).

Det ekstraordinære årsmøtet skal behandle de saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Årsmøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede, velger årsmøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameierne.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 17 – Flertallskrav

Alle beslutninger tas med alminnelig flertall av de avgitte stemmer, med unntak av saker som angitt i eierseksjonsloven § 49, § 50 eller § 51.

§ 18 – Stemmerett for garasjesameiere

Andelseiere i garasjesameiet har møterett på årsmøtet og ekstraordinære årsmøter, men har ikke stemmerett med mindre det presenteres fullmakt/gyldig vedtak som er undertegnet av minst 50 % av andelseierne.

§ 19 – Seksjonseiernes habilitet

Ingen kan delta i en avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet, et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser, eller ved pålegg eller krav etter §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående. Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§ 20 – Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret velges av årsmøtet blant sameierne. Styrets leder velges særskilt. Styret skal bestå av 3 – 4 medlemmer. Ett av medlemmene skal være leder.

Styremedlem tjenestegjør i to år. For å sikre kontinuitet i styret er to styremedlemmer på valg hvert år. Styremedlem kan gjenvelges.

Det skal være varamedlemmer i styret.

Vedtektenes bestemmelser om styremedlemmer får, så langt det passer, anvendelse på varamedlemmer.

§ 21 – Styremøter

Det innkalles til styremøte av styrelederen etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

Styreleder sørger for at styret møtes så ofte som nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve styremøte. Styreleder avgjør om sakene behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmer kan kreve at det avholdes fysisk møte.

Styremøtet ledes av styreleder. Har denne fravær, og det ikke er valgt nestleder, velger styret en møteleder. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med simpelt flertall. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

§ 22 – Styrets oppgaver

Styret besørger forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører, gi instruks for denne, fastsette dennes godtgjørelse og føre tilsyn med at denne oppfyller sine plikter.

I felles anliggender herunder gjennomføring av vedtak truffet av årsmøtet, representerer styret sameierne, og forplikter dem ved sin underskrift. Sameierne forpliktes ved underskrift av styreformann og et styremedlem i fellesskap. I saker som nevnt i dette ledd, kan styrets leder saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne.

§ 23 – Styrets habilitet

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

Et styremedlem kan ikke delta i behandling eller avgjørelse av spørsmål som det har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 24 – Regnskapsførsel

Styret sørger for god regnskapsførsel. Regnskapsfører / forretningsfører skal ikke være medlem av styret. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av årsmøtet. Revisor skal ikke være sameier.

§ 25 – Vernetting

Eventuelle tvister i sameiet avgjøres med Oslo tingrett som vernetting.

§ 26 – Forkjøpsrett til garasje plasser

Seksjonseiere har forkjøpsrett til markedspris ved salg av garasjeplasser. Forutsetningen er at forretningsfører er orientert om kjøpsinteresse. Ved flere interessenter gjelder ansiennitet etter eiertid.

ÅRSMØTE 26.05.25 Sameiet Trondheimsveien 64

Oppmøte fra styret: Sigurd I. Solem, Merima Cengic, Anette M. Haug og Heidi M. Røen

Oppmøte støttefunksjoner: Vibeke Walberg og Paul A. Nordby.

Dagsorden:

1. Godkjennelse av innkallingen
Godkjent
2. Valg av møteleder
Sigurd I. Solem
3. Valg av referent, samt to sameiere til å undertegne protokollen
Referent: Vibeke Walberg. Undertegne protokollen Hans Jørgen Hansen og Mari Sævild
4. Valg av tellekorps
Utgår
5. Godkjenning av fullmakter
5 fullmakter og 24 vanlige stemmer
6. Styrets årsberetning
Merknad: Ventilasjonsanlegget ikke i orden ennå, eiere må sørge for ordentlige postkasseskilt.
Godkjent
7. Godkjennelse av regnskap for 2024
Godkjent
8. Fastsettelse av honorar til styret (forslag fra styret på kr. 250 000.
Godkjent
9. Godkjennelse av honorar til revisor
Godkjent
10. Bytte av revisor, Hepsø Revisjon
Godkjent

11. Innmeldte saker,

- a. Bygging av balkonger, se egne tegninger og overslag. Balkonger skal avstemmes med 2/3 flertall om dette skal bygges.
Godkjent med 26 for og 3 mot.
- b. Bytte av vinduer, må sees i sammenheng med balkongene, skal byttes uansett. *Godkjent*
- c. Tillegg i vedtekt §4 i Trondheimsveien 64 garasjesameie, Parkeringsplass 14 og 15 tillates å parkere 1 bil og 1 mc på hver av plassene. Betaler da en halv felleskostnad i tillegg når det er i bruk. Det er ikke lov til å montere opp veggfeste til dekk osv. *Godkjent*
- d. Bytte av internettleverandør 01.02.26 til OBOS Nett. *Godkjent*
- e. Internett til næringsseksjonen, avregnes ikke som tidligere fra og med 2025.
Godkjent
- f. Vedlikehold 7 etg balkonger/ fordele kostnader 50% med eierne
Saken utsettes, nytt møte med 7 etg for å kartlegge kostnader
- g. Vedtektsendring, eierne har selv ansvar for vedlikehold av sine balkonger
Endringen utsettes inntil videre.

12. Godkjennelse av budsjett for 2025 *Godkjent, til orientering*

12. Valg av styre
Det nye styret består av:
Styreleder: Sigurd I. Solem 1 år
Styremedlem: Merima Cengic 2 år
Styremedlem: Anette M. Haug 2 år
Vara: Paul A. Nordby 2 år

Referent Vibeke Walberg

Maria Sævild

Hans Jørgen Hansen

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This documents contains 2 pages before this page
Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 2 sider før denne side

Hans J Rødsten Hansen

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Astar AS

2797ef8f-1064-48d5-acc1-413ccf332d01 - 2025-05-27 08:56:42 UTC +03:00

BankID - a45f9242-571d-4bed-9c72-25a8b07ac583 - NO

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Maria Sævild

b99f75c6-3bab-4984-a3a1-523604a31523 - 2025-05-27 09:11:56 UTC +03:00

BankID - 25006a23-5ff3-48b6-9097-7e8fa8c102f7 - NO

Vibeke Walberg

150bc945-fa87-4a0a-89b8-7237ec20c09a - 2025-05-27 10:48:51 UTC +03:00

BankID - 1aa7e9db-fb18-4737-9809-f8f76d816ab5 - NO

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuutus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberovende

+

=

PROGRES

BankID Signing
Marina Cengic
2025-04-29

BankID Signing
Sigurd Ingjald Solem
2025-04-29

BankID Signing
Heidi Mo Røen
2025-04-29

Årsregnskap 2024

Sameiet Trondheimsveien 64

Org.nr.: 871 262 942

INNHold

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Utarbeidet av:

Progressum // Godkjente regnskapsselskaper
Besøk oss nå progressum.no

RESULTATREGNSKAP			
SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 64			
DRIFTSINNT EKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Annen driftsinntekt	1	5 651 570	4 877 918
Sum driftsinntekter		5 651 570	4 877 918
Lønnskostnad	2	228 200	228 200
Annen driftskostnad	3	5 968 416	6 308 852
Sum driftskostnader		6 196 616	6 537 052
Driftsresultat		-545 046	-1 659 134
FINANSINNT EKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		1 799	432
Annen finansinntekt		1 578	2 205
Annen rentekostnad	1, 4	924 050	581 819
Resultat av finansposter		-920 673	-579 181
Resultat før skattekostnad		-1 465 719	-2 238 315
Årsresultat		-1 465 719	-2 238 315
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap		1 465 719	2 238 315
Sum overføringer		-1 465 719	-2 238 315

BALANSE			
SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 64			
EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSNIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 5	12 239 237	12 239 237
Sum varige driftsmidler		12 239 237	12 239 237
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Sum anleggsmidler		12 239 237	12 239 237
OMLØPSNIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	1	597 183	748 884
Andre kortsiktige fordringer	1	183 836	185 544
Sum fordringer		781 018	934 429
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	128 999	313 796
Sum omløpsmidler		910 017	1 248 225
Sum eiendeler		13 149 254	13 487 462

BALANSE			
SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 64			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	7	-324 407	1 141 242
Sum opptjent egenkapital		-324 407	1 141 242
Sum egenkapital		-324 407	1 141 242
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	1, 4	12 812 058	10 907 970
Sum annen langsiktig gjeld		12 812 058	10 907 970
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		63 733	952 577
Skyldig offentlige avgifter		28 198	56 530
Annen kortsiktig gjeld		569 672	429 143
Sum kortsiktig gjeld		661 603	1 438 250
Sum gjeld		13 473 661	12 346 220
Sum egenkapital og gjeld		13 149 254	13 487 462
24.04.2025			
Styret i Sameiet Trondheimsveien 64			
Sigurd Ingjald Solem styreleder	Merima Cengic styremedlem	Heidi Mo Røen styremedlem	
SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 64		SIDE 4	

Noter 2024

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Selskapet kommer inn under regnskapslovens definisjon av små foretak, og Norsk Regnskapsstandard nr. 8 for små foretak er fulgt.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie og bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet, klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld legges samme kriterier til grunn for å skille mellom langsiktig og kortsiktig gjeld. Første års avdrag på langsiktig gjeld og langsiktige fordringer klassifiseres likevel ikke som kortsiktig gjeld eller omløpsmiddel.

Anskaffelseskost

Anskaffelseskost for eiendelen omfatter kjøpesummen for eiendelen med fradrag for rabatter o.l. og med tillegg for direkte kjøpsutgifter som frakt, toll, ikke refunderbare offentlige avgifter og andre direkte utgifter til anskaffelsen.

Inntektsføring

Innkrevning av felleskostnader blir fakturert pr kvartal og IN-lån blir fakturert a konto og avregnet pr 31.12. hvert år.

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Når det senere er en indikasjon på at levetiden til et driftsmiddel avviker fra det som er lagt til grunn ved anskaffelsen, og avviket er betydelig, endres avskrivningsplanen, og gjenværende balanseført verdi fordeles over det nye estimatet på levetid. Vedlikehold av driftsmidlene kostnadsføres, mens påkostninger og forbedringer tillegges kostpris på driftsmiddelet og avskrives i takt med driftsmiddelet. Det betyr blant annet at ved kjøp av brukt driftsmiddel trekkes skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring i forhold til driftsmiddelets stand på anskaffelsestidspunktet.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test av verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmiddel som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og bruksverdi, foretas en nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp.

Tidligere nedskrivninger reverseres hvis forutsetningene for nedskrivningen ikke lenger er tilstede, med unntak for tidligere nedskrivning av goodwill.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap foretas etter en individuell vurdering av de vesentligste kundefordringene.

Noter 2024

Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggsfordringer, føres opp til det laveste av pålydende og virkelig verdi. Virkelig verdi er nåverdien av fremtidige innbetalinger. Det foretas likevel ikke neddiskontering når effekten av neddiskontering er uvesentlig for regnskapet. Avsetning til tap vurderes på samme måte som for kundefordringer.

Gjeld

Gjeld balanseføres til nominelt gjeldsbeløp.

Note 2 - Lønn/honorar/sos.kostn.

Spesifikasjon av lønnskostnader	I år	I fjor
Styrehonorar	200 000	200 000
Arbeidsgiveravgift	28 200	28 200
Pensjonskostnader	0	0
Andre lønnsrelaterte ytelser	0	0
Totalt	228 200	228 200

Lønn og styregodtgjørelse mv til ledende personer og revisor

Styremedlemmer	200 000
Revisjonshonorar, som består av:	
Revisjon, lovpålagt inkl. mva	96 812

Samlede lån og sikkerhetsstillelser til fordel for ansatte og styremedlemmer utgjør kr 0.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning for selskapets ansatte jfr. lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Noter 2024

Note 3 - Annen driftskostnad

	2024	2023
Renovasjon, vann, avløp o.l.	756 016	610 245
Strøm garasje 994352F02 / 71437	8 969	10 757
Strøm gårdsanlegg 613602 / 7143	44 003	48 563
Strøm varmt vann PG10146884 / 2	191 366	212 232
Strøm heis 613449 / 2708417	5 460	3 577
Renhold	76 665	78 368
Annen kostnad lokaler	4 116	
Leie datasystemer	4 130	12 120
Leie container	33 485	14 875
Annet driftsmateriale	6 287	14 288
Programvare	17 910	9 085
Rekvisita	1 263	3 330
Rep. og vedlikehold bygninger	228 306	266 436
TT-Teknikk	1 092 388	3 300 108
Rørlegger	117 041	0
VVS Bygg	786 210	0
Serviceavtaler	42 304	0
Rep. og vedlikehold utstyr	7 045	0
Vedlikehold heiser	0	16 468
Rep. og vedlikehold annet	0	21 209
Revisjonshonorar	96 812	49 015
Regnskapshonorar	220 210	191 643
Vaktmesterhonorar	246 322	228 022
Vaktmester annet	145 746	59 816
Honorar juridisk bistand fradr.	0	89 702
Konsulenthonorar	123 796	80 023
Balkongprosjekt	607 968	0
EDB kostnader	6 442	7 272
Get tv og bredbånd	523 800	498 570
Kontingent, fradragsberettiget	3 100	2 900
Porto	2 260	2 021
Forsikringspremie	531 434	465 344
Styremøte	13 030	1 868
Bank og kortgebyrer	11 940	11 991
Øreavrunding	70	17
Annen kostnad m/fradrag	12 506	- 2215
Sum Annen driftskostnad	5 968 416	6 308 852

Noter 2024

Note 4 - Lån, pantstillelse mv

Gjeldspost med forfall senere enn 5 år fra balansedagen utgjør pr 31.12. i år kr 11 861 337 og pr 31.12. i fjor kr 10 907 970.

Lånet er avdragsfritt frem til 30.06.2026 og renten pr 31.12.2024 er 7,1%.

Note 5 - Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	Sum
Anskaffelseskost pr. 1.1.	12 239 237	0	12 239 237
+ Tilgang	0	0	0
- Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr. 31.12.	12 239 237	0	12 239 237
Akk. av/nedskr. pr 1.1.	0	0	0
+ Ordinære avskrivninger	0	0	0
Akk. av/nedskr. pr. 31.12.	0	0	0
Balanseført verdi pr 31.12.	12 239 237	0	12 239 237
Prosentats for ord.avskr		20	

Note 6 - Bundne bankinnskudd

Skattetrekkinnnskudd utgjør pr 31.12. i år kr 0 og utgjorde pr 31.12. i fjor kr 20 225.

Note 7 - Sameiets egenkapital

	Annen egenkapital
Pr 1.1.	1 141 242
Tilført fra årsresultat	-1 465 719
Pr 31.12.	-324 407

Megleropplysninger på Trondheimsveien 64 - gnr. 227, bnr. 451, snr. 54 (Ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Adam Sjøstad	Trondheimsveien 64, 0565 Oslo	29.07.1986

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på

Styreleder Sigurd I. Solem

Informasjon om eiendommen

Sameiets eiendommer:

Sameiets org.nr: 871262942 Tomten er (x)ei

Navn på bortfester: Festekontrakten utløper:

Har sameiet mottatt ()Nei ingen nabovarsel? kjente

Foreligger det ferdigattest? ()Ja ()Nei Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen? ()Ja ()Nei

Forsikring for sameiet Fremtind 18829532

Har sameiet hussoppforsikring? ()Ja ()Nei

Parkering og garasje

Medfølger det p-/garasjeplass? ()Ja (x)Nei Plassens nummer:

Hvordan blir kjøper eier av plassen? Ved salg så har eiere førkjøpsrett

Er det mulig for el-bil lading i sameiet? (x)Ja ()Nei Evt. ekstra kostnad:

Dyrehold

Er dyrehold tillatt? (x)Ja ()Nei

Følge husordensregler Fremleie/godkjennelse

Er fremleie tillatt? (x)Ja ()Nei Evt. Vilkår for fremleie?

Følge Husordenregler

Kreves styregodkjenning av ny eier? ☒ Ja ☐ Nei

Lån, andel fellesgjeld og formue

Sameiets långiver(e): Saldo: Nedbet. dato: Rentesats: Avdrag: Bet. f.o.m.:

1 se epost

2

Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden? ☐ Ja ☒ Nei

Hva er seksjonens andel fellesgjeld? Kr 44 854.- pr 31.12.24

Har sameiet formue? ☒ Ja ☐ Nei Kr 1 102 284.-

Fellesutgifter og andre kostnader

Fellesutgifter pr. mnd. 3 368,65 Er det restanse? ☐ Ja ☒ Nei

Forfallsdato: 01 hver mnd

Avregnes fellesutg.? ☐ Ja ☒ Nei Er det planlagt endringer av fellesutg.? ☒ Ja ☐ Nei

Hvis ja, ny fellesutgift: 3 537,08 Når trer eventuell endring i kraft? 01.01.26

Poster til skattemeldingen

Seksjonens renteinntekter kr: Seksjonens renteutgifter kr:

Gebyr

Tas det et gebyr for eierskiftet? ☒ Ja 6000.-

Tas det et gebyr for opplysningene? ☒ Ja 2500.-

Eventuelle andre gebyrer:

Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier

Se epost

For Progressum Lørenskog
Forr.fører

Lørenskog 15/12.25 NJ Wc

Sted, dato

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Styrets årsberetning 2024

for

Sameiet Trondheimsveien 64

1. Virksomheten

Sameiet består i alt av 90 eierseksjoner hvorav 1 for forretningsformål, 88 for boligformål samt 1 for garasjeformål.
Hver seksjon består av en ideell andel i bygningen, og til andelen er det knyttet enerett til bruk av en av sameiets bruksenheter.

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med Org nr 871 262 942.
Eiendommen har gårdsnummer 227 og bruksnummer 451 i Oslo kommune

2. Organisasjon

Styret har hatt følgende sammensetning:
Sigurd i. Solem, styreleder *mail* sigurd@monolitteninvest.no
Merima Cengic styremedlem fra 2024
Heidi Røen styremedlem fra 2024
Anette Myhre Haug varamedlem fra 2024

Valgkomitè: Styret

Styret avholder styremøter når nødvendig, enten ved møte eller Teams.

Styret har som formål å ivareta sameiets felles interesser som angår disponering, vedlikehold og drift av fellesarealer, tekniske innredninger og drift av bygget, samt sameiets eiendom.

Seksjonseierne har forkjøpsrett til markedspris ved salg av garasjeplasser.
Forutsetningen er at forretningsfører er orientert om kjøpsinteresse. Ved flere interessenter gjelder ansiennitet etter eiertid (se vedtektenes paragraf 28).

3. Forretningsførsel

Forretningsførsel ble i 2024 utført av Progressum Lørenskog as v/ Vibeke Walberg som nås på tlf 92070225 eller mail: vib@progressum.no.

4. Renhold / Vaktmester

Rene Trapper as har ansvaret for renholdet.

Vaktmesterjobben utføres av Paul Andre Nordby som treffes på mobil 958 33 609 eller mail vaktmester.vaktservice@gmail.com

Arbeidsmiljø og personale, likestilling mellom kjønnene

Selskapet har ingen fast ansatte.
Det er således ikke noe arbeidsmiljø og likestillingsproblematikk i sameiet.
Styret består av 3 menn og 1 kvinne.

5. Økonomi / Økonomisk stilling

Styret mener at informasjonen gitt her i årsberetningen og årsregnskapet gir en rettvise oversikt over sameiets resultat i regnskapsåret, samt den finansielle stilling ved årets slutt.

Årsregnskapet for 2024 er gjort opp med et underskudd på kr.1 288 911.-.

Budsjettert underskudd for 2024 er kr 1 572 879.-.

Fortsatt drift:

Årsregnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift.
Det bekreftes herved at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

HMS

Hovedmål

Sameiet skal ikke oppleve skader på personer eller eiendommen som følge av sin aktivitet.
Dette skal oppnås ved at helse, miljø og sikkerhet planlegges, utøves og prioriteres på lik linje med vedlikehold, service og økonomi.

Ansvar

Styreleder og styret har ansvaret for HMS-systemet.
Beboerne i sameiet skal umiddelbart melde fra til styret hvis det oppdages avvik.
Styret er ansvarlig for at det elektriske anlegget er i orden. El-tilsynet sjekket det elektriske anlegget i alle leiligheter og ferdigstilte arbeidet i februar 2024. Ragde Eiendom as er eier av butikken og restauranten og har egne rutiner for å følge opp dette.

Kartlegging / risikovurdering

Med risiko menes muligheten for at noe uønsket skal skje og hvilke følger dette kan få. Det dreier seg ikke bare om store ulykker, men også om små, daglige hendelser som enkeltvis krever oppmerksomhet fra styret.
Årshjulet for vedlikehold bidrar til å sikre at bygget og eiendommen holdes i forskriftsmessig stand.
Det er laget en sjekkliste for egenkontroll av el. anlegget som skal brukes og gjennomføres hvert år i forbindelse med dugnad.
Sameiet foretar selv egenkontroll av anlegget eller benytter elektroinstallatør.
De gjennomførte kontroller skal dokumenteres og arkiveres.

Avviksbehandling

Hvis det avdekkes et avvik skal det sendes mail til styret.
Dette kan være:
Feil i det elektriske anlegget, som defekte kontakter, løse kabler eller jordingsfeil.
Feil på elektrisk utstyr
Bruk av skjøteledninger

Lys som ikke virker er en del av vaktmesters oppgaver og gjøres jevnlig. Hele anlegget består nå av LED-lamper så nær som garasjen og bodområdet. Styret tenker ikke å prioritere dette i resten av 2024 eller 2025. Styret skal påse at eventuelle avvik blir utbedret.

Internrevisjon

Sameiet skal gjennomføre en internrevisjon av HMS-systemet hvert tredje år for å sikre at det fungerer som forutsatt og er oppdatert. Ansvar for dette ligger hos styreleder.

Ved internrevisjonen skal alle tidligere avvik som er registrert gjennomgå for å sikre at forholdene nå er i orden.

Denne gjennomgangen skal dokumenteres.

Vedlikehold tagging / snøbrøyting / medlemskap Huseiernes Landsforbund

Sameiet har i avtale med Stopp tagging om fjerning av graffiti / tagging på bygget, samt en avtale med ISS Vaktmesterkompaniet om snøbrøyting samt strøing av fortau rundt bygget.

Sameiet er medlem i Huseiernes Landsforbund. Medlemsnummeret er: 1160320.

Forsikring:

Sameiet er forsikret i Fremtind forsikring med polisenummer 2973549. På grunn av til dels store skadeutbetalinger har vår premie økt betydelig og også i år har vi hatt mange vannskader som gjør at våre skadeutbetalinger er høyere enn vår premie, vi får derfor ikke redusert vår kostnad før vi får ned våre skadeutbetalinger

Det er den enkelte seksjonseier som skal betale egenandelen ved skade i egen seksjon. Egenandelen er i dag på kr. 10.000.

Kommunale avgifter:

De kommunale avgiftene var på kr 756 017.

Vaskeri

Vi ber alle om å overholde vasketidene.

Vi oppfordrer også samtlige brukere av vaskeriet til ikke å bruke de billige vaskemidlene.

Dette vaskemiddelet klumper seg og tetter slangene i maskinen. Vi ber utleierye å informere sine leietakere om dette.

6. Søppel

Det er ikke tillatt å sette fra seg søppel i fellesarealene eller ved søppelkassene. I garasjen er det plass til søppel som fjernes med jevne mellomrom. Søppelhuset fungerer godt.

7. Adresseendring

Styret påpeker at vi til enhver tid skal ha oversikt over de utleieforhold som eksisterer da vi skal ha mobil og mail til alle beboere. Nå er ikke våre leiligheter av en størrelse som gjør det vanskelig for brannvesenet, men det ovennevnte er minimum.

Får vi kostnader ved dette vil kostnadene bli fakturert den enkelte seksjonseier.

8. Meldeplikt ved oppussing og rehabilitering.

Styret pålegger alle seksjonseiere å sørge for at badet har membran.

Når det gjelder ventilasjon er det ikke lov å koble vifte på kjøkkenet på byggets naturlige ventilasjons-system da dette fører til matlukt i hele bygget. Alle leiligheter må bruke kullfilter. Det henvises til punkt 10.

9. Generelt

Vi minner om at samtlige beboere skal ha like postkasseskilt og ringetablåskilt.

Pris for ringetablåskilt og postkasseskilt er kroner 350,-

Skiltene bestilles ved henvendelse nvov.no (Nordby Vaktmester & Vaktservice

Ved utleie av seksjon er det eiers ansvar å informere leietaker om ovennevnte, samt de husordensregler som gjelder for sameiet.

Det er ikke tillatt å montere parabolantennor eller aircondition på fasaden av bygget Disse vil bli fjernet på seksjonseiers regning.

10. Problemer med ventilasjonsanlegget i bygningen

Styret og vaktmester har nå gjennomført besiktigelse av alle leiligheter når det gjelder ventilasjon og vi har således kunnet fastslå at ingen leiligheter nå er feilkoblet til byggets anlegg. Likevel er det fremdeles noe misnøye med matlukt.

11. Avløpsrenovasjon og utskifting av alle rør i kjelleren.

Som kjent har TT-Teknikk as stått for den betydelige jobben som er utført i bygget vårt og jobben viste seg å være ganske så kompleks. Det er montert strøp i alle nedløpsrørene og i kjelleren er alle bunnledningene skiftet ut og nå lagt slik at det vil involvere færre boder neste gang en jobb må gjøres.

Byggets tegninger av alle avløpsrørene viste seg å være meget mangelfull, noe som var til ulempe under planleggingen av arbeidet.

Gjennomføringen gikk ganske så greit med noen uhell, men styret og vaktmester har ordnet opp i dette til en meget beskjeden kostnad.

12. Balkonger.

Når det gjelder balkonger er følgende avklart etter møte med Plan og bygningsetaten (PBE) i uke 8 i 2025.

PBE er klare på at sameiet ikke får lov til å bygge balkonger mot Trondheimsveien eller mot Vardøgata. PBE er positive til balkonger mot vest under forutsetning av at sameiet bygger alle 39 balkongene, dvs 7 i 2 Ete og 8 i etasjene 3,4,5 og 6. Videre er PBE bekymret for at byggingen av store balkonger vil gjøre leilighetene for mørke. De sjekker derfor med oss om vi kan bygge balkonger som har halv bredde og de spør om muligheten for å redusere dybden fra 150 til 120 cm. Innfestingen til byggets søyler krever at bredden må opprettholdes, og styret i sameiet vedtar at vi reduserer dybden på balkongene til 120 cm - dette for å sikre at PBE godkjenner balkongene. Styret har hyret inn en ingeniør som bekrefter ovenfor PBE at bygget kun har feste på utsiden av begge vinduene, og at bredden derfor må forbli. I tillegg så vedtar styret at

balkongene skal bygges med spiler og ikke tett front - dette hjelper en del på lysinnslipp. For at 2 etg skal få inn nok lys, foreslås det at ytterveggen flyttes slik at mer lys slippes inn. Kostnad for flytting av yttervegg er fortsatt under utredning,

Videre er det krevende at PBE ber om at sameiet bygger alle 39 balkongene. Loven gir sameiet mulighet for å kreve at alle de 39 leilighetene som kan få balkong, er med. Styret ved sameiet anbefaler sameierne å velge denne løsningen. Da er det sameierne selv som bestemmer om det skal bygges balkonger eller ikke. Beslutningen krever 2/3 flertall av de stemmeberettigede.

13. Forsikring av de enkelte seksjoner.

Styret anbefaler alle seksjonseiere å ha en innboforsikring som omfatter skadedyr. Vi presiserer at kostnader til bekjempelse av skadedyr blir den enkelte sameiers kostnad og disse kostnadene blir fort store. Bytt forsikringsselskap hvis ditt selskap ikke vil omfatte kostnader knyttet til skadedyr.

Ettersom vi igjen er plaget med veggdyr gjentar vi denne beskjeden nok en gang.

14. Nye eiere i 2024

Det ble i 2024 solgt 17 leiligheter og 5 nye eiere av garasje plasser

Styret i Sameiet Trondheimsveien 64
Oslo 15.05.25

Sign.
Sigurd i. Solem

Sign.
Merima Cengic

Sign.
Heidi M Røen

Sign.
Anette M. Haug



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSV E I E N 5 I I I • OSLO 1

KOPI
Oslo, den 15/1-1969.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidets plassering: Trondheimsveien 64 - 68, Oslo.

Byggetillatelse nr. 382

Arbeidets art: Nybygg.

Avsluttende synsforretning
11/1-1969.

Bygningens art: Boligblokk m/garasje.

Bygningens plassering: 1/3, Trondheimsveien 64, v/ing. Thor Furuholmen, Karl Johansgt. 39, Oslo.

Bygningens eier: Jarle Berg, Stortingsgt. 22, Oslo - 1.

Ansvarlig byggherre: Inger Thor Furuholmen, Karl Johansgt. 39, Oslo - 1.

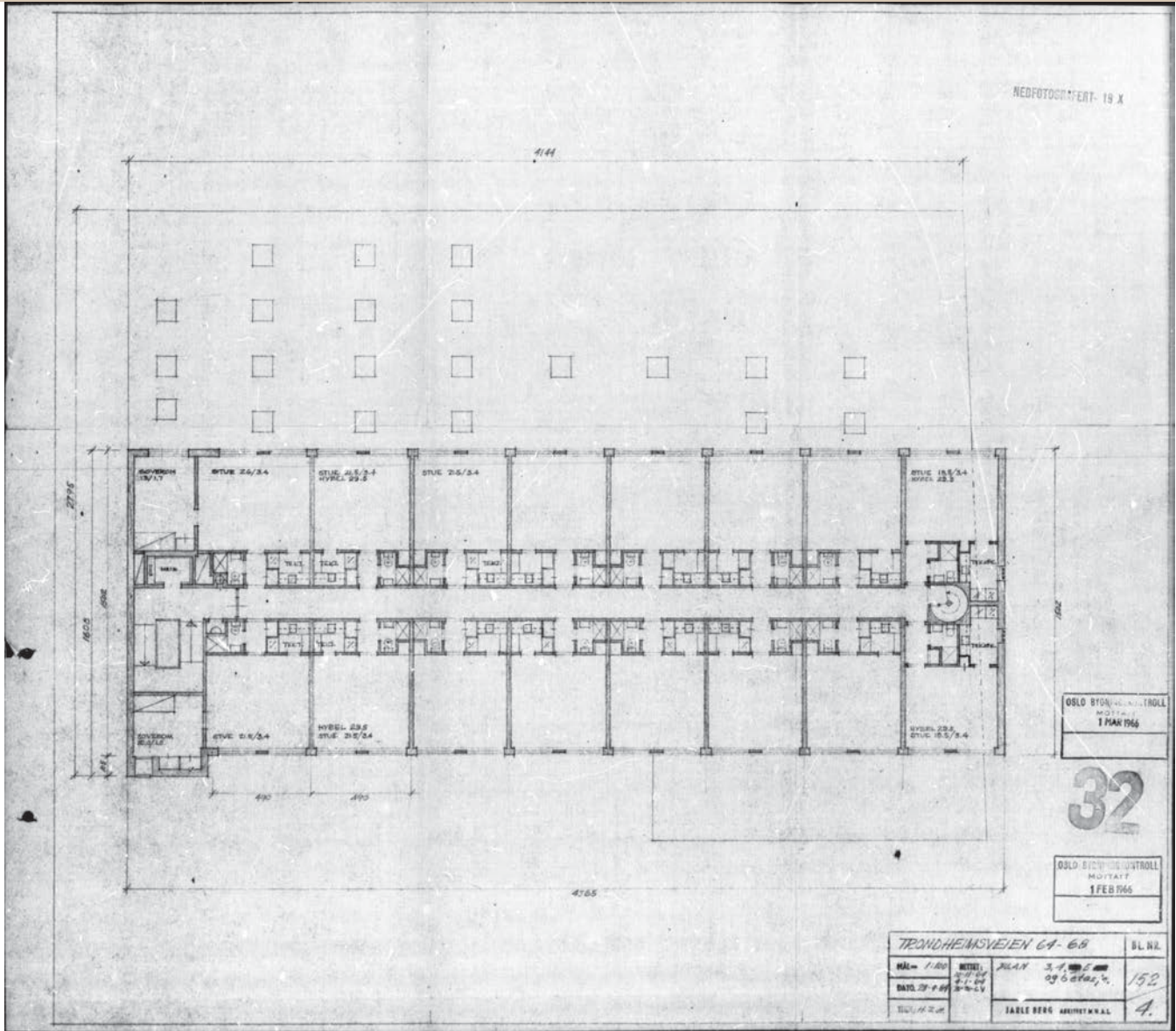
Øvernevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.


G. Øster.

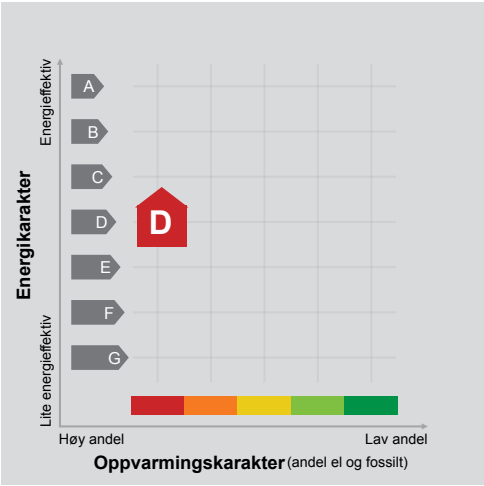
Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 par. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggeomelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggeomelding, eller — for eldre bygning vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.



ENERGIATTEST



Adresse	Trondheimsveien 64
Postnummer	0565
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	227
Bruksnummer	451
Seksjonsnummer	54
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80567774
Bruksenhetsnummer	H0514
Merkenummer	Energiattest-2025-195129
Dato	03.12.2025



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

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

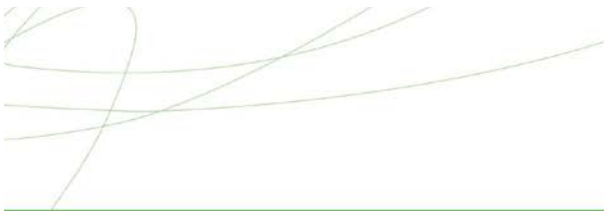
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C. **Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

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

Målt energibruk 2 048 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

2 048 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



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)
- Tetting av luftlekkasjer
 - Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom
 - Spar strøm på kjøkkenet
 - Montere urbryter på motorvarmer

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1966
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	29
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Naturlig ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

På www.enova.no/energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Montering tetningslister

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

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: 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: 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Nabolagsprofil

Trondheimsveien 64 - Nabolaget Rodeløkka - vurdert av 386 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

 Sofienberg Linje 17	1 min  0.1 km
 Sars' gate Linje 31, 31E, 380, 390, 390E	3 min  0.2 km
 Carl Berners plass Linje 5	8 min  0.6 km
 Carl Berners plass T-bane, buss, trikk	9 min  0.7 km
 Tøyen stasjon Linje RE30, R31	13 min  0.9 km

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	6 min  0.5 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	10 min  0.9 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	11 min  0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	2 min  0.2 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	19 min  1.4 km
Hersleb videregående skole	9 min 
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	15 min  1.3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100



Kvalitet på skolene

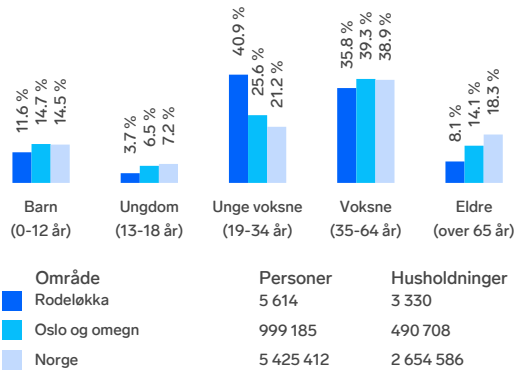
Bra 69/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Barnehager

Rodeløkka barnehage (1-5 år) 62 barn	3 min  0.2 km
Sofienbergparken barnehage (1-5 år) 117 barn	3 min  0.2 km
Sjokoladefabrikken barnehage (1-5 år) 88 barn	4 min  0.3 km

Dagligvare

Kiwi Trondheimsveien	0 min 
Rema 1000 Rodeløkka Post i butikk	1 min  0.1 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

- 

1. Buss
- 

2. Trikk
- 

3. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

- 

Sofienberg ungdomsskole

Aktivitetshall, ballspill

3 min 

0.2 km
- 

Aksiseboden borettslag balløkke

Ballspill

4 min 

0.4 km
- 

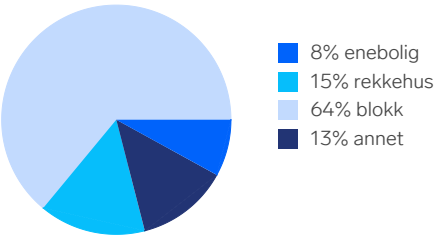
Fresh Fitness - Carl Berner

5 min 
- 

SATS Carl Berner

11 min 

Boligmasse



«Byhygge!»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

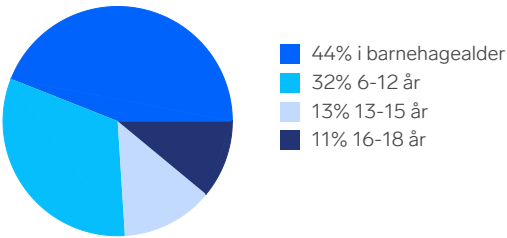
Carl Berner Torg

7 min 
- 

Vitusapotek Carl Berner

5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

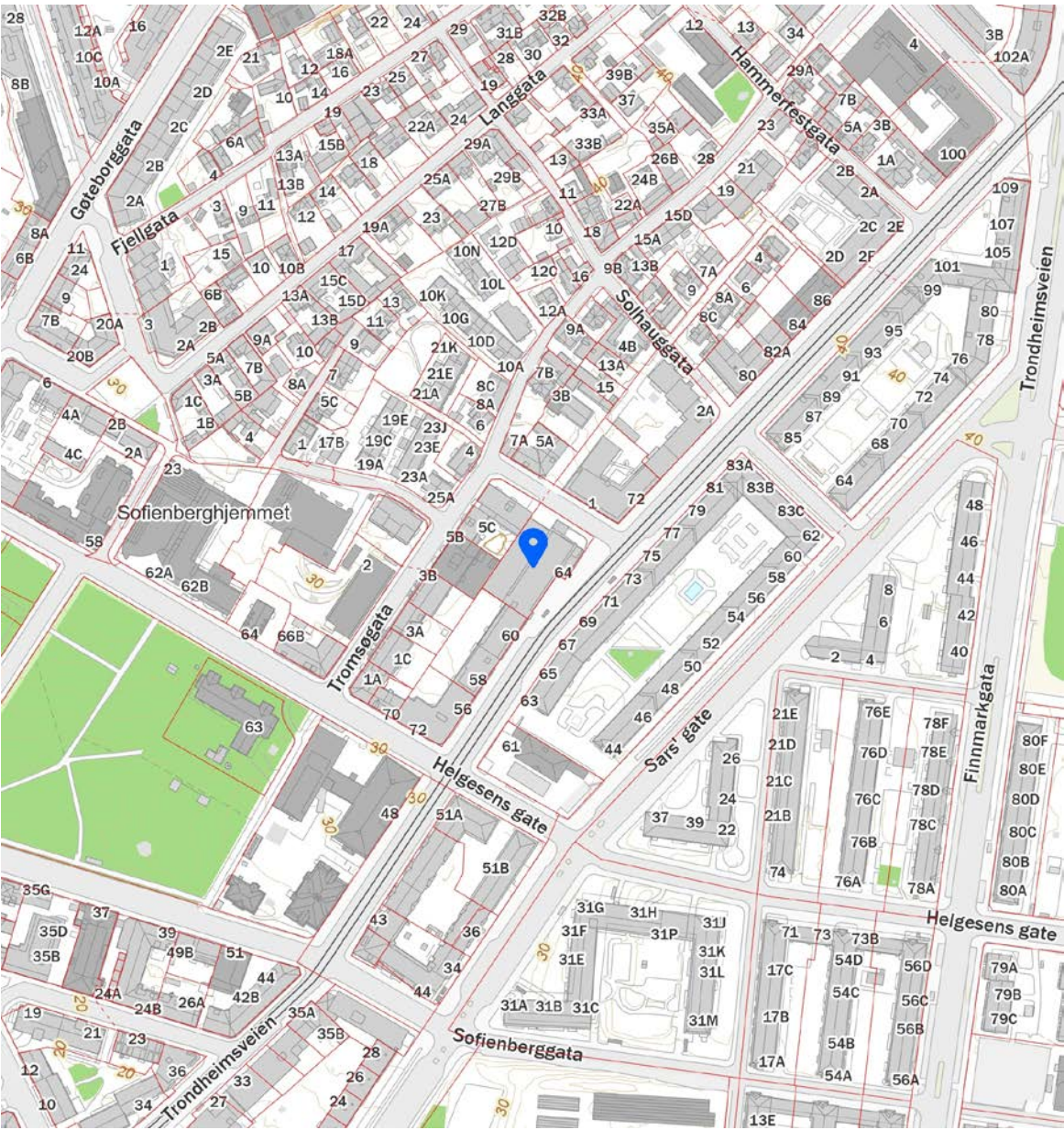
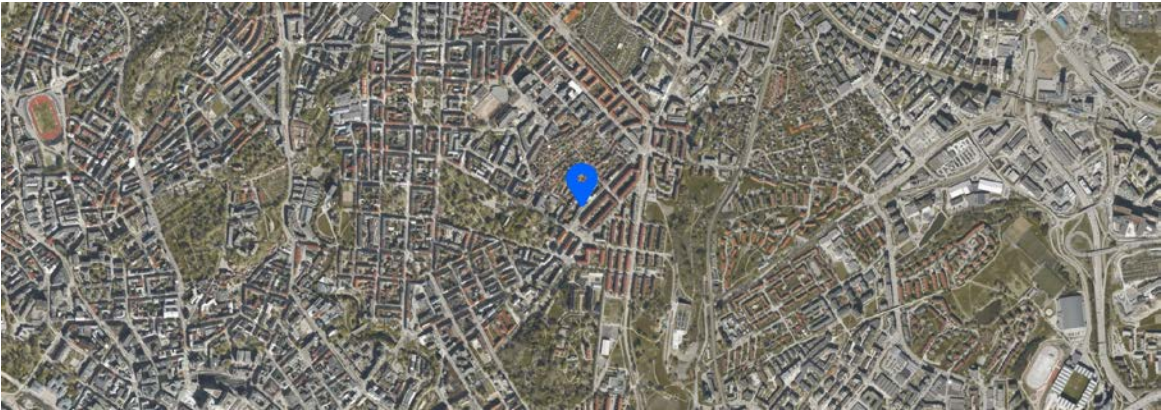


Familiesammensetning



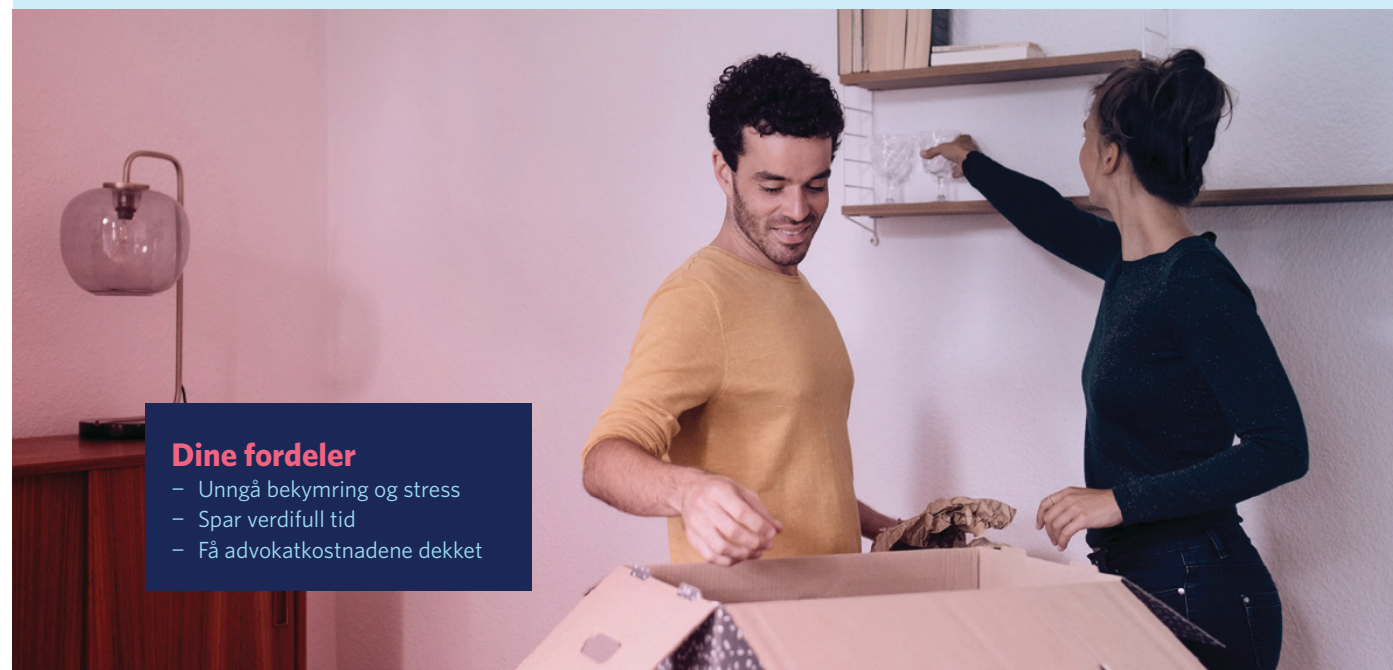
Sivilstand

		Norge
Gift	19%	33%
Ikke gift	71%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERTE 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.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verddivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Emera Oslo — Der lokal kjennskap møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Christoffer Vindum
Eiendomsmeglerfullmektig | Partner

christoffer.vindum@emera.no
+47 918 19 365

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

Christoffer Vindum
christoffervindum@emera.no
918 19 365



Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømærket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING