

# Trondheimsveien 64

SOFIENBERG - RODELØKKA

notar



Prisantydning Kr. 3 500 000,- Boligtype Eierleilighet BRA-i/BRA Total 29/33 kvm  
Megler Carolina Toro Tlf 986 44 988

NOTAR.NO

notar



# Trondheimsveien 64

**Lys og arealeffektiv 2-roms selveier m/store vindusflater. Overflater fra 2026. V.vann/ internett inkl. Super sentralt!**

Adresse	Trondheimsveien 64 0565 OSLO
Prisantydning	Kr 3 500 000,-
Fellesgjeld	Kr 129 435,-
Omkostninger	Kr 103 710,-
Totalpris	Kr 3 733 145,-
Fellesutgifter	Kr 3 545,-
BRA-i/BRA Total	29/33 m <sup>2</sup>
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Eierleilighet
Byggeår	1966
Soverom	1
Etasje	2

Carolina Toro v/Notar har gleden av å presentere Trondheimsveien 64 – en lys, luftig og arealeffektiv 2-roms selveier med attraktiv beliggenhet på Sofienberg. Leiligheten har store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. Overflater ble modernisert i 2026. Kjøkken og bad har oppgraderingsbehov, men byr på stort potensial.

Fra leiligheten er det få minutters gangavstand til Sofienbergparken, Grünerløkka, Tøyenparken og Botanisk Hage. Sentralt og populær område hvor du har "alt" i gåavstand.

Kort om boligen:

- Nytt gulv fra 2026
- Heis
- Varmtvann/internett inkl. i felleskost.
- To kjellerboder
- Fellesvaskeri
- Mulighet for rask overtagelse
- Mulighet for utleie
- Umiddelbar nærhet til off.trans/Kiwi

Dette er et perfekt førstegangskjøp. Velkommen til hyggelig visning!

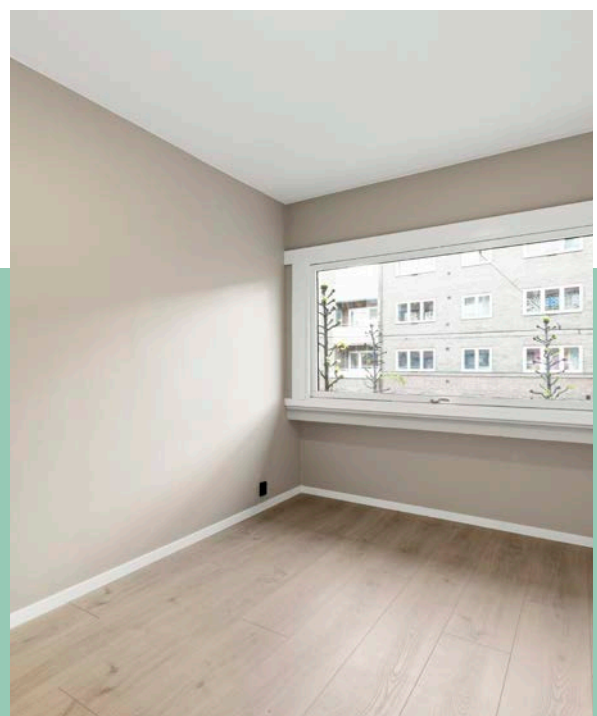
## Notar Oslo sentrum

Waldemar Thranes gate 72  
0175 OSLO



### Carolina Toro

Daglig Leder/Eiendomsmegler NEF/Partner  
986 44 988 / carolina@notar.no



# Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	13
Nøkkelinformasjon	14
Plantegning	31
Vedlegg	33
Budgivning	95

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

#### Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

#### Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

”

**Godt gjort er bedre enn godt sagt”**

**Salgs-  
garanti**

Ingen salg  
Ingen regning





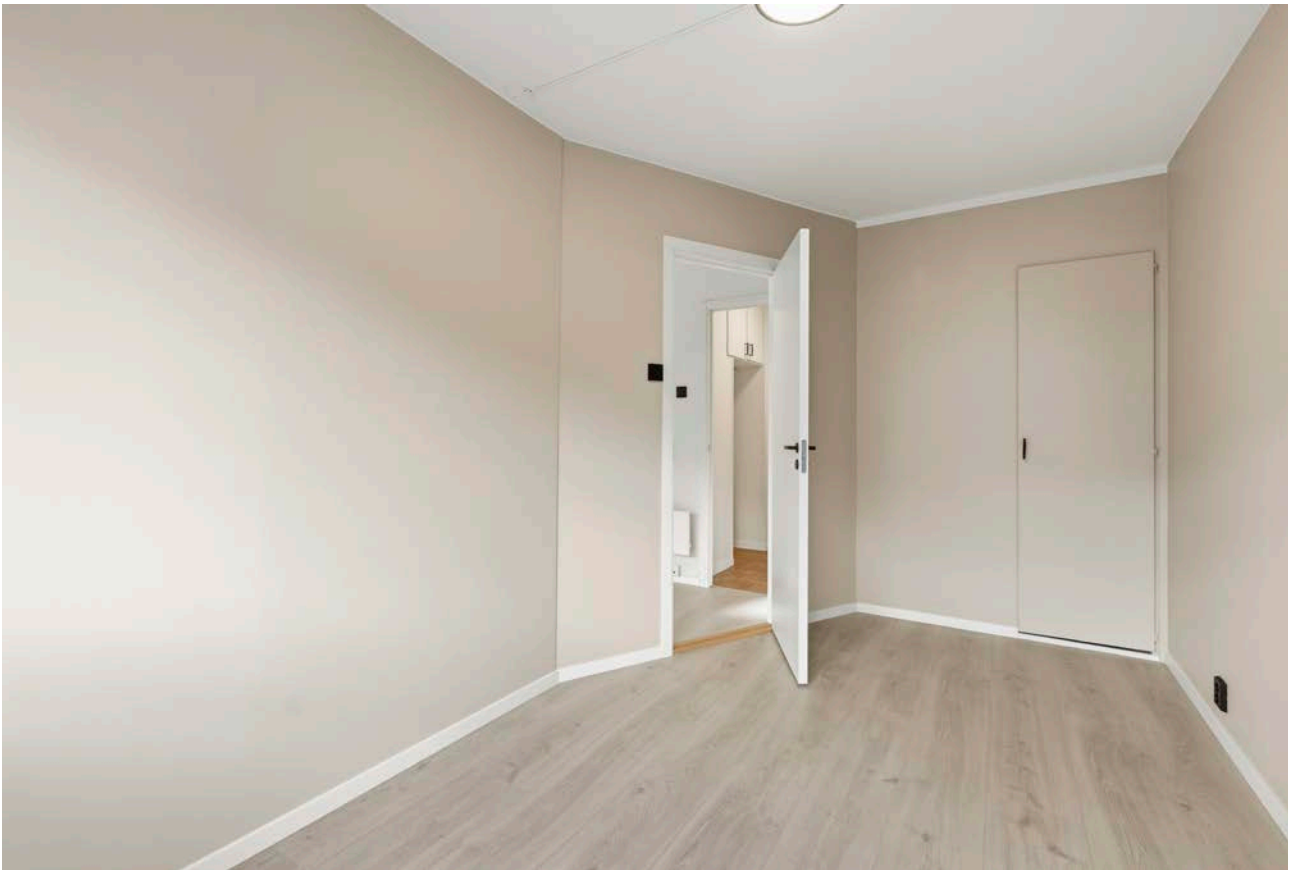


Dette bilde er digitalt stylet og ment som inspirasjon.

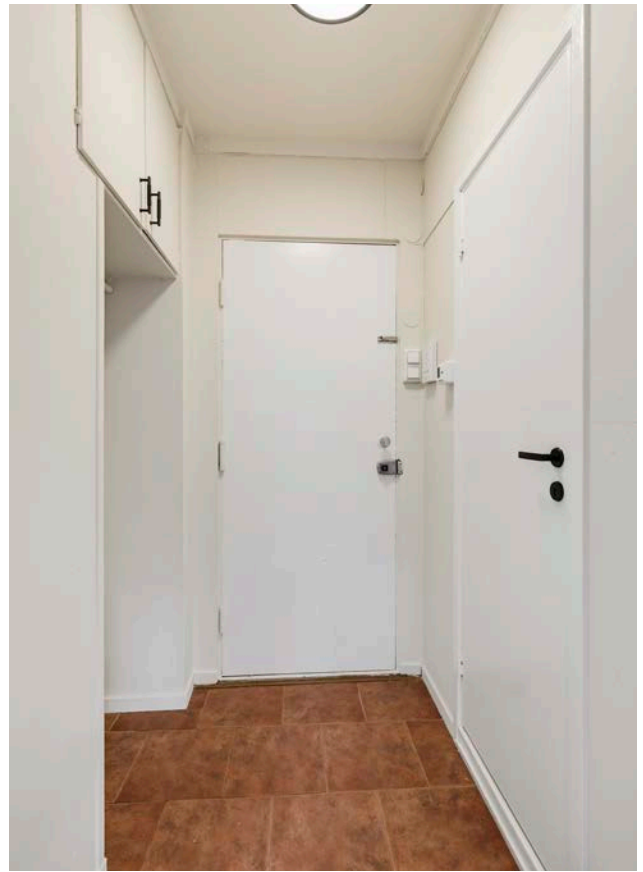




Dette bilde er digitalt stilet og ment som inspirasjon.









# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Leilighet har en svært sentral beliggenhet i hjertet av Oslo med umiddelbar nærhet til alt av servicetilbud. Her har du Grünerløkka rett rundt hjørnet som byr på det urbane liv med utesteder, kaféer, butikker og restauranter. Velkjente restaurantener som Südøst, Munchies, Delicatessen, Tijuana og andre populære utesteder som Quadiz, Blå, Ingensteds og Fru Hagen er like i nærheten. Det finnes flere gode utvalg av matvarebutikker i umiddelbar nærhet med lange åpningstider. Nærmeste matbutikk er Kiwi som ligger rett utenfor døren.

Kort avstand også til Olaf Ryes plass, Birkelunden, Vulkan og Mathallen, Tøyen og Carl Berner. Det er heller ikke lange veien til Barcode, Sørenga, og Bjørvika. Sørenga er allerede et populært mål, og er virkelig et Eldorado på sommerstid med Sørenga sjøbad og flere spisesteder med uteservering og utsikt utover Oslofjorden.

Ønsker du mer av natur og rolige omgivelser er det flere parker å velge mellom, blant annet Sofienbergparken, Botanisk hage, Torshovdalen og Akerselva. Langs Akerselva er det flotte tur- og rekreasjonsområder hvor man kommer seg til Maridalen i nord og til Bjørvika i sør.

For den treningsglade er det flere treningssentre i området, blant annet Fresh Fitness og SATS på Carl Berner. Løpeturen kan tas langs Akerselva opp forbi Nydalen og Frysja, og videre innover mot Maridalsvannet eller nedover elven til Bjørvika og Sørenga.

Svært godt tilbud av kollektivtrafikk, både på dag og kveldstid. I nærområdet har du også tilgang til flere sykkelstativer. I tillegg er det kort avstand til både Oslo bussterminal og Oslo S.

Området er ideelt for deg som vil bo sentralt, samtidig som du har kort vei til flotte rekreasjonsområder.

Velkommen til Trondheimsveien 64!

## ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Trondheimsveien 64, 0565 OSLO

### OPPDRAGSNUMMER

17-0023/26

### SELGER

Christiania Auktionsforretning og Nestor Holding AS

### MATRIKSEL

Gårdsnummer 227, bruksnummer 451, seksjonsnummer 8,  
i Sameiet Trondheimsveien 64 med orgnr.: 871262942 i Oslo kommune.

### EIEFORM

Eierseksjon

### BOLIGTYPE

Eierleilighet

### ENERGIKLASSE

D

### INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

### STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

### TOMT

Eiet tomt på 1.478 kvm.

### BESKRIVELSE AV TOMT

Sameiets fellestomt er opparbeidet med asfalterte gangarealer og interne adkomstsoner, samt enkelte grøntarealer med plen, busker og variert beplantning. Tomten fremstår som funksjonell og urbant tilpasset eiendommens beliggenhet i etablert bygårdsbebyggelse på Grünerløkka i Oslo. Fellesarealene består hovedsakelig av gårds plass, interne ferdselsarealer og oppholdsarealer for beboerne. Eiendommen har naturlig adkomst fra offentlig vei og fremstår med typisk kvartalsbebyggelse for området. Det må påregnes normal

slitasje og vedlikeholdsbehov på utvendige fellesarealer, støttemurer, belegninger og beplantning som følge av alder, bruk og klimabelastning. Tomten er i hovedsak flat til svakt skrånende og er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Eiendommen ligger i et sentralt og etablert boligområde med kort avstand til kollektivtransport, servicetilbud, handel og øvrige fasiliteter.

#### **SAMEIEBRØK**

31/5122

#### **TAKST**

Tilstandsrapport datert 13.05.2026. utført av Christian Amundsen.

#### **BYGGEÅR**

1966

#### **BYGGEMÅTE**

Eiendommen er et boligbygg med flere boenheter oppført i 1966. Bygget har et betongdekke i etasjeskille.

Leiligheten har malte trevinduer i tre med 2-lags glass produsert i 2013. Entrédøren er en malt, lydklassifisert dør fra byggeåret.

Leiligheten er utstyrt med en malt, slett baderomsdør i trefiner fra byggeåret, samt to nyere slette finérdører av ukjent alder til soverom og kjøkken.

#### **Tekniske installasjoner**

- Vannledninger: Leiligheten har vannrør i kobber. Stoppekran og vannmåler er plassert i kjeller.
- Avløpsrør: Innvendige avløpsrør er i støpejern fra byggeår. Stakeluke er plassert i garderobeskap på soverommet.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med periodisk avtrekk fra kjøkken.
- Varmtvannstank: Sentral varmtvannsberedning.
- Oppvarming: Oppvarming skjer ved bruk av panelovner (elektrisk oppvarming).

#### **TG3 - Store eller alvorlige avvik:**

##### **- Overflater**

Avvik: Det observeres løse fliser, fliser med bom og sprekker i fuger i entréen, samt fliser med bom på kjøkkenet. Konsekvens/tiltak: Løse fliser, fliser med bom og sprekker i fuger bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

##### **- 2.ETASJE > BAD - Overflater vegger og himling**

Avvik: - Det påvises sprekker i fuger og bom i fliser.

- Under og over servant, i dusjonen og rundt vanntilførselen til toalettet observeres sprukne og løse fliser.

- Det påvises svertesopp i fuger.

Konsekvens/tiltak: Sprekte fliser og svertesopp i fuger bør utbedres for å hindre videre skade og redusere risiko for fuktskader og soppvekst. Bom i fliser gjør overflaten sårbar for ytterligere skader, og det anbefales å utbedre eller

skifte ut berørte fliser og fuger for å sikre tett og varig overflate. Ytterligere undersøkelser bør foretas for å få avdekket eventuelle skjulte skader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

##### **- 2.ETASJE > BAD - Sluk, membran og tettesjikt**

Avvik: - Det er observert manglende membranoppkant ved terskel.

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

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

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av membranens tilstand, spesielt med

tanke på manglende oppkant ved terskel og høy alder på membranløsningen. Konsekvensen av manglende membranoppkant og alder er økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre behov for omfattende utbedringer eller full rehabilitering av badet dersom ytterligere avvik eller skader avdekkes. Kostnadsestimatet som er oppgitt i rapporten omfatter kun kostnader knyttet til videre undersøkelser av forholdet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

- Vannledninger

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

- Det ble observert irr på rørføringer samt fuktpåvirkning/skader på tilstøtende trevirke i garderobe, der materialer ligger tett inntil vannrør.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å få utført en grundig kontroll av vannrørene av fagperson, samt vurdere utskifting av eldre rør og utbedring av fuktskader på tilstøtende materialer. Dersom tiltak ikke iverksettes, er det økt risiko for lekkasjer, vannskader og ytterligere skade på bygningsdeler. Kostnadsestimatet omfatter kun selve kontrollen/befaringen. Eventuelle kostnader knyttet til utbedringer eller videre tiltak kommer i tillegg.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Vinduer

Avvik: - Det er påvist skjevheter i vinduene, samt mangelfull tetting mellom vindusramme og karm. Dette medfører synlige åpninger ved lukking og risiko for trekk. Det er montert tetningslister i ettertid, men disse fremstår skadet og har redusert funksjon.

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak: Vinduene bør overflatebehandles, justeres og utbedres for å hindre trekk og varmetap.

Skadede tetningslister bør skiftes ut for å sikre god funksjon.

- Dører

Avvik: Døren bærer preg av elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes utskifting av døren på sikt.

- Innvendige dører

Avvik: Baderomsdøren viser tegn til elde og slitasje, men er nymalt.

Konsekvens/tiltak: Utskifting av døren til badet vurderes som en bruksmessig og estetisk vurdering for ny eier.

- BAD - Overflater Gulv

Avvik: - Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til kravene i forskriften på byggetidspunktet.

- Det er observert svertesopp i fuger og misfarging på fliser.

Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Svertesopp i fuger og misfarging på fliser bør fjernes, og årsaken til soppdannelsen bør kartlegges og utbedres for å unngå videre vekst og forringelse av inneklimaet.

- BAD - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er påvist riss på utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak: Det vil være påregnelig med utskifting og oppgraderinger ved eierskifte.

- BAD - Ventilasjon

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak: 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 - Overflater og innredning

Avvik: Det er påvist enkelte skjevheter i dørene, samt mindre skader på overflater som er forsøkt utbedret.  
Konsekvens/tiltak: Det anbefales justering av dører for å sikre tilfredsstillende funksjon og lukking. Videre bør skadede overflater utbedres på fagmessig måte for å oppnå et bedre estetisk og vedlikeholdsmessig resultat.

- KJØKKEN - Avtrekk

Avvik: Ventilator var ikke tilkoblet strøm på befaring.  
Konsekvens/tiltak: Ventilatoren bør tilkobles strøm og funksjon testes for å sikre tilfredsstillende avtrekk fra kjøkkenet. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for skader på innredning og konstruksjon. Det kan også 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.

- Avløpsrør

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.  
· Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.  
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskifting av avløpsrør ved oppgradering av våtrom eller ved tegn til lekkasje. Konsekvensen av å ikke utbedre rustskadde og eldre avløpsrør kan være økt risiko for lekkasjer, fuktskader og behov for akutte reparasjoner. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

- Ventilasjon

Avvik: Som følge av etablering av et ekstra rom i boligen vil ventilasjonsløsningen kunne avvike fra gjeldende krav til luftutskiftning og ventilering av oppholdsrom.  
Konsekvens/tiltak: Ventilasjonsløsningen bør oppgraderes eller tilpasses slik at alle oppholdsrom får tilstrekkelig luftutskiftning i henhold til gjeldende krav. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til dårlig inneluft, økt risiko for fuktskader og redusert bokomfort.

- Helse, miljø og sikkerhet

Avvik: Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.  
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
Konsekvens/tiltak: Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte radonmålinger, og det var heller ikke krav til radonsperre på oppføringstidspunktet. Kravet til radonsikring ble først innført i byggteknisk forskrift av 2010 (TEK10). Det er ikke generelt krav om radonmåling i boliger, med mindre boligen benyttes til utleie.  
I borettslag og sameier tilligger ansvaret for radonmåling normalt borettslaget eller sameiet, med mindre annet fremkommer av vedtektene. Eventuelle tiltak skal vurderes og gjennomføres i tråd med gjeldende anbefalinger og regelverk.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Varmesentral

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

## **SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING**

Det foreligger ikke egenerklærings skjema fra selger.

## **MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER**

Arbeid utført i boligen:

2026:

- Det er lagt nytt laminatgulv, samt utført overflatebehandling av vegger og tak med maling.
- Elektriker Gruppen AS, utførte arbeider på det elektriske anlegget den 15.05.2026. Arbeidene omfattet blant annet utskifting av diverse taklamper, belysning på bad, stikkontakter og brytere, samt utskifting av to lyspærer i ventilatorhette. Videre ble det etablert opplegg for to taklamper, montert trådløs bryter for belysning i soverom, samt demontert eldre ringeklokkeanlegg.

Arbeid utført i regi av Sameie:

2013:

- Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass produsert i 2013.

## **REGULERINGS- OG AREALPLANER**

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger og området rundt er regulert til bolig, kontor, industri, offentlig bygning, friområde, fellesareal, offentlig vei mm.

Gjeldene reguleringsplan for området er S-3026, Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 (kommuneplan 2015-Oslo mot 2030-smart, trygg og grønn). Gjeldende kommunedelplan for området er KDP-17 som gjelder for torg og møteplasser.

Pågående byggesaker i området:

202507524 - Trondheimsveien 64. Oppføring av balkonger. Siste dok. 23.04.2026

Meglernes kommentar: Det er søkt om å få etablere balkonger i 2-6 etasje mot bakgård i Trondheimsveien.

Toppetasjen i bygget har allerede private takterrasser. Det ble søkt om rammetillatelse juli 2025. Kommunen har etter dette etterspurt tilleggsdokumentasjon før saken kan vurderes videre. Dokumentasjonen ble sendt til kommunen 10.04.2026.

202605701 - Trondheimsveien 61 - oppføring av boligbygg med næringsdel. Siste dok. 19.05.2026

Meglernes kommentar: Det ble 18.05 sendt inn søknad om rammetillatelse for oppføring av boligbebyggelse med næringsdel. Søknaden omfatter en boligblokk på seks etasjer med totalt 49 boenheter. Som en del av prosjektet planlegges også felles utearealer, et mindre næringslokale på ca. 51 m<sup>2</sup> (råbygg/rålokale) samt et fellesareal for boligene på ca. 45 m<sup>2</sup>. Det er per i dag usikkert når prosjektet vil igangsettes, da saken fortsatt er under behandling i søknadsprosessen.

Utsnitt av reguleringskart med bestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Oslo kommune.

## **OPPVARMING**

Elektrisk oppvarming. Boligen er oppvarmet med panelovner. Ingen varmekilde er etablert på badet.

## **TV/INTERNETT/BREDBÅND**

OBOS-nett er sameiets leverandør av TV- og internettjenester. Internett er inkludert i de månedlige felleskostnadene. TV-kanaler må bestilles og betales for i tillegg.

## **PARKERINGSFORHOLD**

I garasjen er det 30 plasser som iblant selges. Eierne i sameiet har forkjøpsrett på disse. Det sendes ut info når disse kommer til salg.

Det er beboerparkering i området. Dette betyr at du kan parkere fritt døgnet rundt på parkeringsplasser regulert til beboerparkering for kr. 5 940,- pr. år for bensin, diesel og hybridbiler. For el-biler koster det kr. 2 000,- per år. Se

Oslo kommune sine nettsider for mer informasjon.

Gateparkering etter områdets bestemmelser.

#### **VEI/VANN/KLOAKK**

Offentlig vei. Offentlig vann og kloakk, via private stikkledninger.

#### **ADGANG TIL UMLEIE**

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jfr. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

#### **FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Det foreligger ferdigattest for "nybygg av boligblokk med garasje" i Trondheimsveien 64 - 68, datert 15.01.1969. Det foreligger ferdigattest for "påbygging" i Trondheimsveien 64, datert 01.07.2005.

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

Leiligheten ble opprinnelig prosjektert med tre rom, bestående av entré, bad, flerbruksrom og kjøkken. I dagens planløsning er det etablert et ekstra rom som benyttes som soverom. Det bemerkes at etablering av nytt soverom kan utløse krav om bruksendring etter plan- og bygningsloven, avhengig av rommets opprinnelige godkjente bruk og hvorvidt tekniske krav til blant annet rømningsvei, ventilasjon, dagslysforhold og takhøyde er tilfredsstillende. Dersom rommet ikke er godkjent for varig opphold, vil bruksendringen normalt være søknadspiktig. Det foreligger ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at aktuell bruksendring er omsøkt eller godkjent av kommunen. Videre bruk som soverom skjer derfor på eiers ansvar.

#### **FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE DATERT**

15.01.1969.

#### **RADONMÅLING**

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte radonmålinger, og det var heller ikke krav til radonsperre på oppføringstidspunktet. Kravet til radonsikring ble først innført i byggteknisk forskrift av 2010 (TEK10). Det er ikke generelt krav om radonmåling i boliger, med mindre boligen benyttes til utleie. I borettslag og sameier tilligger ansvaret for radonmåling normalt borettslaget eller sameiet, med mindre annet fremkommer av vedtektene.

#### **INNHold**

Leiligheten ligger i byggets 2.etasje og inneholder Entré, stue, separat kjøkken, soverom og bad.

I tillegg disponerer leiligheten to boder i kjeller, hvorav én bod er målt til ca. 0,58 m<sup>2</sup> og den andre til ca. 2,55 m<sup>2</sup>, samt tilgang til bruk av sameiets fellesvaskeri og øvrige fellesarealer etter gjeldende regler.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport av Christian Amundsen.

#### **STANDARD**

Entré

Inngangsparti med god plass til oppbevaring og oppheng av sko og yttertøy, samt innebygde skap. Det er montert dørcalling.

Stue

Lyst og innbydende stue som er enkel å møblere og tilpasse ulike behov. Rommet har lyse overflater og store

vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en luftig og behagelig atmosfære. Det er lagt nytt laminatgulv i 2026, og alle overflater er nymalte i tidsriktige, lyse toner.

#### Kjøkken

Leiligheten har en praktisk kjøkkenkrok i separat løsning med en plassbesparende og funksjonell utforming. Kjøkkeninnredningen har hvite, slette fronter som gir et tidløst og stilrent uttrykk, kombinert med laminert benkeplate og nedfelt oppvaskkum i stål med tilhørende blandebatteri. Veggflatene over benkeplaten er flislagt med hvite keramiske fliser som gjør kjøkkenet både lettstelt og innbydende.

Over tiltenkt plass for komfyr er det montert ventilator i stålutførelse med avtrekk. Innredningen byr på gode oppbevaringsmuligheter med både over- og underskap, samt praktiske skuffer. Gulvet er belagt med grå keramiske fliser som gir et moderne og slitesterkt preg.

Det er ikke montert hvitvarer på kjøkkenet.

#### Soverom

Soverommet fremstår lyst og innbydende med store vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys. Rommet har lyse overflater, innebygd skap og gir en romslig følelse med gode møbleringsmuligheter. For å etablere soverommet ble det satt opp lettvegg i det som tidligere var et større godkjent oppholdsrom. God plass til både garderobe og arbeidspult.

#### Bad

Våtrommet har flislagte vegger og gulv, samt malt himling i betong. Rommet er innredet med vegghengt servant med tilhørende blandebatteri og speil. Dusjløsning er etablert i hjørne med veggmontert dusjbatteri. Videre er badet utstyrt med gulvstående toalett. Ventilering skjer via naturlig avtrekk.

Innvendige overflater:

Gulv: Det er flislagte gulvoverflater i entré og kjøkken, mens øvrige rom har laminatgulv fra 2026.

Vegger: Malte betong og gipsvegger.

Himling: Malte betongdekker. Høyden under tak i stuen ble målt til 2,49m.

#### HVITEVARER

Hvitvarer er ikke montert, og vil dermed ikke medfølge.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

#### INNBO OG LØSØRE

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i den vedlagte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

#### **AREALER**

BRA - i: 29 m<sup>2</sup>

BRA - e: 4 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 33 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 29 m<sup>2</sup> Entré, bad, stue, kjøkken og soverom

BRA-e: 4 m<sup>2</sup> Ekstern kjellerbod og matbod

#### **BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING**

Seksjonen disponerer to boder, hvorav én bod er målt til ca. 0,58 m<sup>2</sup> og den andre til ca. 2,55 m<sup>2</sup>.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Arealmålingen er utført etter prinsippene i NS 3940:2023.

Bruksareal er målt som måleverdig areal innenfor omsluttende vegger, og arealet oppgis i hele kvadratmeter.

Som følge av leilighetens utforming og bygningsmessige forhold var det enkelte steder utfordrende å oppnå direkte og eksakte målinger med laseravstandsmåler. Dette medførte at flere målinger måtte utføres i delmål og deretter summeres for å fastsette total lengde. Mindre skjevheter og variasjoner i veggflater kan derfor medføre mindre måleavvik. I mindre boenheter vil slike avvik kunne gi relativt større utslag på oppgitt areal, ettersom arealet avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i henhold til standardens avrundingsregler.

#### **ØKONOMI**

##### **PRISANTYDNING**

Kr. 3 500 000,-

##### **INFO KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

##### **ANDRE UTGIFTER**

Eier må selv stå for kostnader forbundet med eget strømforbruk, innbo- og løsøreforsikring og ev. andre påløpte kostnader som ikke dekkes av husleien.

##### **FELLESKOSTNADER**

Kr. 3 545,-/mnd

##### **FELLESKOSTNADER INKLUDERER**

Felleskostnadene inkluderer varmtvann, internett, felles bygningsforsikring, vaktmestertjenester, renhold av fellesarealer, kommunale avgifter, drift og vedlikehold m.m.

Megler har ikke mottatt presisert fordeling av de månedlige felleskostnadene.

Det er lagt til rette for individuell nedbetaling av andel fellesgjeld (IN-ordning) på et av sameiets totalt tre lån. (Lånenummer: 9820.84.16847). Andel fellesgjeld for seksjonen på dette lånet er kr. 80 561,-. Ved innfrielse av denne

vil de månedlige felleskostnadene reduseres.

Det er avdragsfrihet på sameiets tre lån. Avdragene på to av lånene vil begynne å løpe i september/oktober 2026. Det er pr.d.d. ikke er kjent hvor mye dette evt. vil øke felleskostnadene.

#### **FORMUESVERDI - PRIMÆR**

Kr. 901 280,- som primærbolig for 2025

#### **FORMUESVERDI - SEKUNDÆR**

Kr. 3 605 118,- som sekundærbolig for 2025

#### **INFORMASJON OM FORMUEVERDI**

Formuesverdi er Beregnet ut fra skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om at denne kan være mangelfull eller feil.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

#### **OMKOSTNINGER**

kr. 3 500 000,- (Prisantydning)

kr. 129 435,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
kr. 3 629 435,- (Pris inkl. fellesgjeld)

-----  
kr. 11 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 90 720,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

-----  
kr. 103 710,- (Omkostninger totalt)

-----  
kr. 3 733 145,- (Totalpris inkl. omkostninger)

-----  
NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

#### **BETALINGSBETINGELSER**

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

#### **SERVITUTTER/RETTIGHETER**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved

overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/227/451/8:

20.05.1870 - Dokumentnr: 900145 - Bestemmelse om bebyggelse

Byggeforbud på nærmere angitt avstand

Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:451

Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.1961 - Dokumentnr: 504912 - Erklæring/avtale

Bestemmelser om veg, vann og kloakkledninger

Uteglemt registrert ved tinglysing

Rettet etter tingl. §18

30.06.2021. Arkivref. 18/53283-53

Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:451 Snr:8 F

Gjelder denne registerenheten med flere

09.12.1964 - Dokumentnr: 518560 - Erklæring/avtale

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:451

Gjelder denne registerenheten med flere

09.12.1964 - Dokumentnr: 518561 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:451

Gjelder denne registerenheten med flere

19.03.1965 - Dokumentnr: 504804 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:451

Gjelder denne registerenheten med flere

29.11.1967 - Dokumentnr: 522198 - Rettighet

Rettighetshaver: Trondheimsveien 64 Is

Løpenr: 1178508

LEIEAVTALE

LEIERETT TIL 110 M2 GATEGRUNN

UTLEIER: OSLO KOMMUNE

Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:451 Snr:8 F

Gjelder denne registerenheten med flere

25.01.1968 - Dokumentnr: 501525 - Best om garasje/parkering

Bestemmelse om benyttelse

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:451

Gjelder denne registerenheten med flere

19.11.1970 - Dokumentnr: 518496 - Best om garasje/parkering

Bestemmelse om benyttelse

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:451

Gjelder denne registerenheten med flere

25.07.1988 - Dokumentnr: 49480 - Erklæring/avtale  
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET  
FOR: NOK 30,000  
MED PRIORITET ETTER 85 % AV LÅNETAKST  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:451 Snr:8 F  
Gjelder denne registerenheten med flere

25.07.1988 - Dokumentnr: 49480 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 8  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 31/4269

24.10.1988 - Dokumentnr: 72720 - Resek/ending formål/brøk/tilleggsdel  
Endring av formål/brøk:  
Snr: 8  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 31/4716  
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 80 SEKSJONER

27.08.2004 - Dokumentnr: 58146 - Resek/tilleggssek  
Nye seksjoner:  
Snr: 81 -90

27.08.2004 - Dokumentnr: 58146 - Resek/ending formål/brøk/tilleggsdel  
Endring av formål/brøk:  
Snr: 8  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 31/5122

27.11.1990 - Dokumentnr: 71929 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:413  
Rett til atkomst m.v. Fl. best. Kan ikke slettes uten  
samtykke fra Oslo Kommune v/dir. for eiend. og utbygg.

#### GRUNNBOKSDATO

27.05.2026

#### FORSIKRINGSSKAP

Fremtind forsikring

#### POLISENUMMER

2973549

#### OM SAMEIET

Sameiet Trondheimsveien 64 ligger i Oslo kommune og har organisasjonsnummer 871 262 942. Sameiet består av totalt 90 eierseksjoner, hvorav 88 er for boligformål, 1 for næringsformål og 1 for garasjeformål. Forretningsfører for selskapet er Progressum Lørenskog as.

Sameiet har en avtale med ISS Vaktmesterkompaniet om snøbrøyting og strøing av fortau. Det finnes et fellesvaskeri i bygget.

Rene Trapper as har ansvaret for renholdet. Sameiet har også avtale om vaktmestertjenester.

Vedtatte saker:

- 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.
- Bytte av vinduer, må sees i sammenheng med balkongene, skal byttes uansett. Godkjent.
- Bytte av internettleverandør 01.02.26 til OBOS Nett. Godkjent.
- Internett til næringsseksjonen, avregnes ikke som tidligere fra og med 2025. Godkjent.

Vindusutskifting:

Det ble på årsmøtet i 2025 vedtatt at sameiet skal gjennomføre utskifting av vinduer. Det er per dags dato ikke avklart når arbeidene vil bli utført. Eventuell økning i felleskostnadene som følge av opptak av lån er foreløpig uavklart, og sameiet har heller ikke endelig oversikt over totale kostnader knyttet til prosjektet. Tiltaket vil medføre økt fellesgjeld.

Rehabilitering av balkonger i 7.etasje:

Det gjennomføres rehabilitering av balkonger/gulv i 7 etasje. Finansiering av dette ble gjort via låneopptak på kr. 1 300 000,- med rentesats på 6,8% pr d.d.

Bygging av balkonger:

Det ble på årsmøte 2025 vedtatt bygging av balkonger. Forretningsfører opplyser at boligene som ligger ut mot Trondheimsveien 64 og Vardøgata ikke får den muligheten. Denne seksjonen vil dermed ikke få mulighet til å bygge balkong. Eierne av de som får balkong skal selv stå for kostnadene knyttet til dette.

Følgende informasjon fremkommer av styrets årsberetning for 2024 vedrørende balkongene:

- 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 Etg og 8 i etasjene 3,4,5 og 6.
- 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.
- 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.

Det fremkommer av opplysninger fra årsmøtet 2025 at det har vært problemer med ventilasjonsanlegget i bygningen: Styret og vaktmester har gjennomført besiktigelse av alle leiligheter når det gjelder ventilasjon, og har således kunnet fastslå at ingen leiligheter nå er feilkoblet til byggets anlegg. Likevel er det fremdeles noe misnøye med matlukt.

#### **ANDEL FELLESGJELD**

Kr. 129 435,- pr. 31.12.2025

#### **LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD**

I forbindelse med innløsning av feste har sameiet et lån med følgende vilkår:

Lånenummer: 9820.84.16847

Lånegiver: OBOS-Banken

Restsaldo: kr. 6 263 133,-

Avdragsfrihet til og med: 30.11.2026

Ny rente fra 10.06.2026: 6,8%

IN-ordning: Ja

Lånenummer: 9820.81.81270

Lånegiver: OBOS-Banken

Restsaldo: kr. 5 698 100,-

Avdragsfrihet til og med 30.10.2026.

Ny rente fra 10.06.2026: 6,8%

Lånenummer: 9820.86.51129

Lånegiver: OBOS-Banken

Restsaldo: kr. 1 300 000,-

Ny rente fra 10.06.2026: 6,8%

Det er lagt til rette for individuell nedbetaling av andel fellesgjeld (IN-ordning) på et av sameiets totalt tre lån. (Lånenummer: 9820.84.16847). Andel fellesgjeld for seksjonen på dette lånet er kr. 80 561,-. Ved innfrielse av denne vil de månedlige felleskostnadene reduseres. Megler har foreløpig ikke mottatt eksakt informasjon om hvor stor reduksjonen vil være.

#### **ANDEL FORMUE**

Kr. 8 319,-

#### **REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER**

Innkalling/referat fra siste generalforsamling og regnskap/budsjett er innhentet og ligger vedlagt i salgsoppgaven.

#### **SIKRINGSFOND**

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

#### **FORRETNINGSFØRER**

Progressum

#### **FORKJØPSRETT**

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.

#### **STYREGODKJENNELSE**

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Salg av seksjon skal meddeles forretningsfører til registrering med minst 14 dagers varsel for innflytting/overtagelse. Det praktiseres ikke styregodkjenning.

#### **DYREHOLD**

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. I henhold til husordensreglene skal alt dyrehold godkjennes av styret.

#### **VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER**

Vedtekter og husordensregler er vedlagt salgsoppgaven.

Bestemmelser i vedtekter, husordensregler og annen dokumentasjon mottatt fra forretningsfører som er verdt å bemerke seg:

Vedlikehold av den enkelte bruksenhet påhviler den enkelte sameier. Unnlater denne å foreta det vedlikeholdet som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan sameierne sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning.

Den sameieren gir fullmakt, skal ha adgang til de enkelte bruksernheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameierne, og det tas hensyn til vedkommende sameier.

Beboere plikter å følge husordensregler og er ansvarlig for at de er overholdt og den den som gis adgang til leiligheten.

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

Teppebanking og tørking av tøy må skje uten at det er til sjenanse for naboene.

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-antennor, flaggstenger, skilt eller utvendige faste innretninger. Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til de opprinnelige.

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.

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.

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

Gangene og trappeavsetningene 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.

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

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

## **BEBOERNES FORPLIKTELSER OG DUGNADER**

Vedlikeholdsplikt

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

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

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.

## **DIVERSE OPPLYSNINGER**

**DIVERSE**

Det gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli vasket ytterligere før overtakelse.

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor begrenset kjennskap til denne.

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har

samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøperforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

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

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

#### **LEGALPANT**

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

#### **OVERTAGELSE**

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

#### **BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN**

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

#### **SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT**

29.05.2026

#### **ANSVARLIG MEGLERFORETAK**

Oslo Eiendomsmegling AS  
Waldemar Thranes gate 72, 0175 OSLO. TLF. 22 22 50 20

#### **MEGLER**

Carolina Toro, Daglig Leder/Eiendomsmegler NEF/Partner  
Epost: carolina@notar.no  
Mobil: 986 44 988

### **VIKTIG INFORMASJON**

#### **BOLIGKJØPERFORSIKRING**

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Søderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

#### **SENTRALE LOVER**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygnings sakkyndig før det

legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

#### **PERSONOPPLYSNINGSLOVEN**

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

#### **HVITVASKINGSREGLENE**

Eiendomsめglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsめgler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at meglер får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at meglер får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsめgler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må meglер orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

## **VEDLEGG**

Tilstandsrapport, datert  
Egenerklæring, datert  
Megleropplysninger, datert  
Årsberetning  
Vedtekter  
Husordensregler  
Energiattest  
Nabolagsprofil  
Forbrukerinformasjon – Trygg bolighandel med nye regler fra 1.januar 2022  
Tilbehørsliste  
Help Boligkjøperforsikring  
Forbrukerinformasjon om budgivning  
Budskjema

## **BUDGIVNING**

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

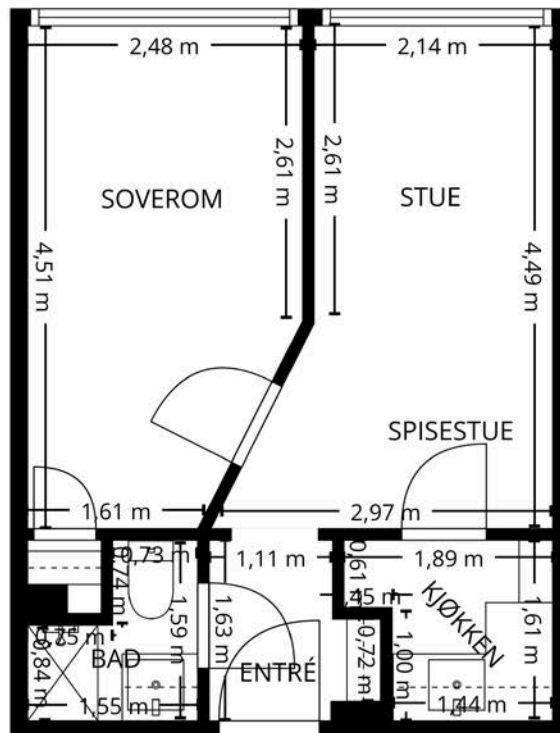
Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

# Plantegning

## 2.ETASJE



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR, OPPGITTE MÅL OG AREAL ER OMTRENTLIGE.



# Denne boligen vil jeg gjerne ha!

## Hva nå?

### 1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

### 2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

### 3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

### 4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



# Vedlegg

TRONDHEIMSVEIEN 64

Tilstandsrapport

Megleropplysninger

Årsberetning

Vedtekter

Husordensregler

Energiattest

Nabolagsprofil

Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1.januar 2022





Tilbehørsliste

Help Boligkjøperforsikring

Forbrukerinformasjon om budgivning

Budskjema

# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Trondheimsveien Kunde:, 0565 OSLO
-  OSLO kommune
-  # gnr. 227, bnr. 451, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 33 m<sup>2</sup> BRA-i: 29 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.05.2026

Rapportdato: 27.05.2026

Oppdragsnr.: 21049-1900

Eiendomsverdi ref nr: TD4866

Autorisert foretak: Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Amundsen



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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

## Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Amundsen Takst & Tilstandsanalyse AS utfører takstopppdrag innen verditaksering, tilstandsrapportering og tekniske vurderinger av både bolig- og næringseiendom. Daglig leder Christian Amundsen har over 20 års erfaring fra bygge- og eiendomsbransjen, med bakgrunn som murer, byggeleder, prosjektleder og eiendomsmegler. Amundsen er utdannet takstingeniør (2005) ved Norsk Byggvurdering & Takstinstitutt (NBT), og har gjennomført omfattende etterutdanning innen byggteknikk, skadevurdering og tilstandsrapportering. Foretaket er godkjent våtromsbedrift og medlem av både Norsk Takst og NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon. Alle oppdrag utføres i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og anerkjente standarder, herunder Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), NS 3600, NS 3424 og NS 3940. Arbeidet utføres med særlig vekt på faglig integritet, kvalitet og presise vurderinger, tilpasset kravene til en trygg og forutsigbar eiendomshandel. Firma er anbefalt av meglerportalen.



Rapportansvarlig

Christian Amundsen

Christian Amundsen  
Uavhengig Takstingeniør  
christian@amundsentaksering.no  
957 25 844



# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

## 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løpsøre 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 bygningsakkyndig, 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen omfatter en leilighet i boligbygg med flere boenheter oppført i 1966, beliggende i 2. etasje med et internt bruksareal (BRA-i) på 29 m<sup>2</sup>, samt eksterne boder på totalt 4 m<sup>2</sup> (BRA-e).

Leiligheten fremstår med normal standard sett opp mot byggeår og senere oppgraderinger, men det er registrert flere bygningsmessige og tekniske avvik som krever oppfølging.

Det er registrert flere TG3-avvik knyttet til innvendige overflater, vanninstallasjoner og våtrom. Innvendige gulvoverflater i entré og kjøkken har løse fliser, bomlyd og sprekkdannelse i fuger. Videre er det registrert avvik ved vannledninger med høy alder, irr på rørføringer og fukt påvirkning på tilstøtende materialer. Badet har omfattende avvik med sprukne og løse fliser, bom i fliser, svertesopp i fuger samt manglende membranoppkant ved terskel. Det er også registrert høy alder på membran- og slukløsning, noe som medfører økt risiko for fuktskader og behov for nærmere undersøkelser og påregnelig rehabilitering av våtrommet.

Videre er det registrert flere TG2-avvik knyttet til vinduer, dører, ventilasjon, avløpsrør og kjøkkeninnredning. Vinduer har skjvhet, mangelfull tetting og slitasje i treverk og tetningslister. Entrédør og innvendig baderomsdør bærer preg av elde og slitasje. Avløpsrør i støpejern er fra byggeår og har registrerte rustskader. Ventilasjonsløsningen vurderes som utilstrekkelig etter etablering av ekstra rom i boligen, og det er registrert manglende strømtilkobling til kjøkkenventilator. Det er også registrert avvik i fallforhold på bad samt naturlig ventilasjon uten mekanisk avtrekk.

Boligen har i hovedsak eldre tekniske installasjoner med vann- og avløpssystemer av høy alder. Det elektriske anlegget er utført med skrusikringer, og det foreligger manglende samsvarserklæringer for deler av arbeider utført etter 1999. Det anbefales derfor gjennomføring av utvidet el-kontroll utført av registrert elektroinstallatør.

Det er også registrert avvik knyttet til helse, miljø og sikkerhet ved manglende dokumentasjon på utførte radonmålinger. Videre foreligger det ikke byggemeldte eller godkjente tegninger for leiligheten, og dagens planløsning er derfor ikke kontrollert opp mot offentlige godkjenninger.

Samlet sett fremstår leiligheten som en eldre leilighet med normal standard sett opp mot byggeår, men med flere vesentlige avvik og et betydelig vedlikeholds- og oppgraderingsbehov, særlig knyttet til våtrom, vanninstallasjoner og eldre tekniske løsninger. Det må påregnes nærmere undersøkelser og fremtidige utbedringskostnader.

For en nærmere og mer detaljert beskrivelse av overflater, innredninger og installasjoner henvises det til rapportens respektive kontrollpunkter.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1966

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass produsert i 2013.

Malt lydklassifisert entrédør fra byggeåret.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Boligens innvendige overflater består hovedsakelig av følgende materialvalg:

- Gulv: Det er flislagte gulvoverflater i entré og kjøkken, mens øvrige rom har laminatgulv.
- Vegger: Malte betong og gipsvegger.
- Himlinger: Malte betongdekker. Høyden under tak i stuen ble målt til 2,49m.

Bygget har et betongdekke i etasjeskille.

Det er målt ca 4 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet.

Det er målt ca 6 mm høydeforskjell på gulv i soverom på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet.

Leiligheten er utstyrt med en malt, slett baderomsdør i trefiner fra byggeåret, samt to nyere slette finérdører av ukjent alder til soverom og kjøkken.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er av ukjent alder.

Våtrommet har flislagte vegger og gulv, samt malt himling i betong. Rommet er innredet med vegghengt servant med tilhørende blandebatteri og speil. Dusjløsning er etablert i hjørne med veggmontert dusjbatteri. Videre er badet utstyrt med gulvstående toalett. Ventilering skjer via naturlig avtrekk. Badet har ingen etablert varmekilde.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har en plassbesparende og funksjonell kjøkkeninnredning med hvite, slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål og tilhørende blandebatteri. Veggflater over benkeplate er flislagt med hvite keramiske fliser. Over tiltenkt plass for komfyr er det montert ventilator i ståluftførelse med avtrekk. Innredningen består av både over- og underskap med skuffer og skapfronter. Gulvet er belagt med grå keramiske fliser.

Det var ikke installert hvitevarer på kjøkkenet på befaringsdagen.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Leiligheten har vannrør i kobber med varierende alder og tilstand. Stoppekran og vannmåler er plassert kjeller.

Innvendige avløpsrør i støpejern fra byggeår. Stakeluke er plassert i garderobeskap på soverom.

Naturlig ventilasjon med periodisk avtrekk fra kjøkken.

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av panelovner (elektrisk oppvarming).

# Beskrivelse av eiendommen

## Sentralt varmtvannsberedning

Leilighetens sikringssskap er plassert i korridor og er utstyrt med skrusikringer.

Hovedsikring 25 amp  
Kurser 4

\*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de undersøkelser og spørsmål som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18. Kontrollen kan ikke sidestilles med en utvidet el - kontroll etter NEK 405-2-3 eller NEK 405-2, som kun kan utføres av sertifisert kontrollør. Det elektriske anlegget er vurdert med bakgrunn av den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften legger til grunn. I henhold til forskriften skal den bygningssakkyndige redegjøre for konsekvensene av eventuelle avvik og feil som avdekkes. Etter at forskriften ble revidert 01.01.2026, skal ikke lenger den bygningssakkyndig fastsette tilstandsgrad for det elektriske anlegget. Dersom det er utført endringer eller tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999, vil det være svært hensiktsmessig, både for selger og kjøper, at det gjennomføres en utvidet el- kontroll i forbindelse med salget.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Sameiets fellestomt er opparbeidet med asfalterte gangarealer og interne adkomstsoner, samt enkelte grøntarealer med plen, busker og variert beplantning. Tomten fremstår som funksjonell og urbant tilpasset eiendommens beliggenhet i etablert bygårdsbebyggelse på Grünerløkka i Oslo. Fellesarealene består hovedsakelig av gårdsplass, interne ferdselsarealer og oppholdsarealer for beboerne. Eiendommen har naturlig adkomst fra offentlig vei og fremstår med typisk kvartalsbebyggelse for området. Det må påregnes normal slitasje og vedlikeholdsbehov på utvendige fellesarealer, støttemurer, belegninger og beplantning som følge av alder, bruk og klimabelastning. Tomten er i hovedsak flat til svakt skrånende og er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Eiendommen ligger i et sentralt og etablert boligområde med kort avstand til kollektivtransport, servicetilbud, handel og øvrige fasiliteter.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Det er avdekket enkelte forhold som ny kjøper bør ta stilling til.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

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

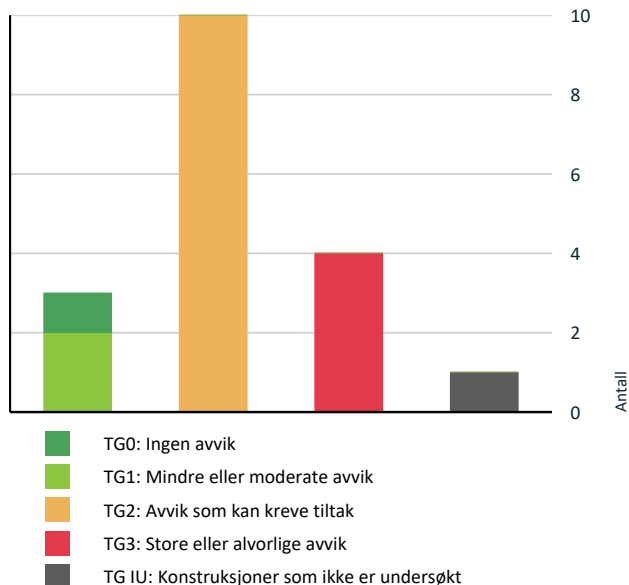
Leiligheten ble opprinnelig prosjektert med tre rom, bestående av entré, bad, flerbruksrom og kjøkken. I dagens planløsning er det etablert et ekstra rom som benyttes som soverom.

Det bemerkes at etablering av nytt soverom kan utløse krav om bruksendring etter plan- og bygningsloven, avhengig av rommets opprinnelige godkjente bruk og hvorvidt tekniske krav til blant annet rømningsvei, ventilasjon, dagslysforhold og takhøyde er tilfredsstillt. Dersom rommet ikke er godkjent for varig opphold, vil bruksendringen normalt være søknadspliktig.

Det foreligger ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at aktuell bruksendring er omsøkt eller godkjent av kommunen. Videre bruk som soverom skjer derfor på eiers ansvar.

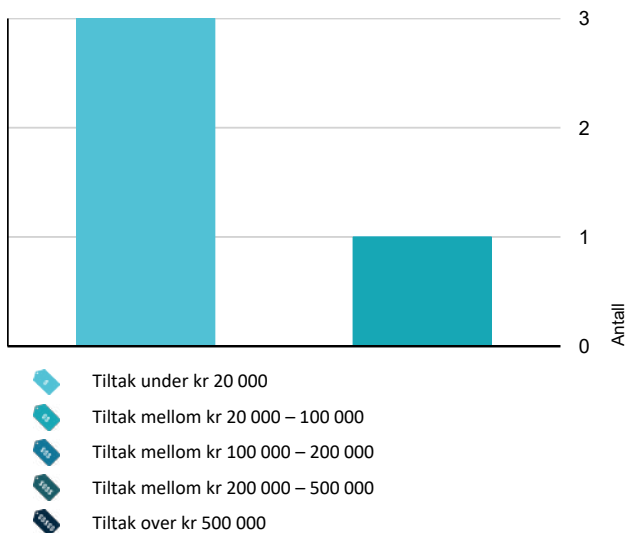
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Metode- og standardgrunnlag:

Tilstandsanalysen er utført etter NS 3600:2018 (tilstandsrapport ved salg av bolig). Analysen er visuell, uten destruktive inngrep, og omfang/undersøkelsesplikt følger Forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Skjulte konstruksjoner kontrolleres ikke utover det som kan avdekkes av visuell inspeksjon, (hullting i rom under terreng og våtrom) samt tilgjengelig dokumentasjon. Når ytterligere undersøkelser er påkrevd, anbefales dette uttrykkelig i rapporten. «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."

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



#### Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det observeres løse fliser, fliser med bom og sprekker i fuger i entréen, samt fliser med bom på kjøkkenet.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



#### Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.  
- Det ble observert irr på rørføringer samt fuktpåvirkning/skader på tilstøtende trevirke i garderobe, der materialer ligger tett inntil vannrør.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



#### Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det påvises sprekker i fuger og bom i fliser.  
- Under og over servant, i dusjonen og rundt vanntilførselen til toalettet observeres sprukne og løse fliser.  
- Det påvises svertesopp i fuger.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! Våtrom > 2.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er observert manglende membranoppkant ved terskel.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

Det er avvik:

Som følge av etablering av et ekstra rom i boligen vil ventilasjonsløsningen kunne avvike fra gjeldende krav til luftutskiftning og ventilering av oppholdsrom.

## ! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

### ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

### ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er påvist skjevheter i vinduene, samt mangelfull tetting mellom vindusramme og karm. Dette medfører synlige åpninger ved lukking og risiko for trekk. Det er montert tetningslister i ettertid, men disse fremstår skadet og har redusert funksjon.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

\*Forventet levetid for isoler-/energiglass er 20 - 30 år. Imidlertid kan tidspunktet for utskiftning variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialvalg, materialkvalitet og vedlikehold av vinduene. Det er utfordrende å fastslå nøyaktig når vinduene bør byttes. Nyere vinduer har vanligvis mindre varmetap, noe som kan bidra til redusert energiforbruk og lavere energikostnader i boligen.

### ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Døren bærer preg av elde og slitasje.

### ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Baderomsdøren viser tegn til elde og slitasje, men er nymalt.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.  
Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

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

### ! Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til kravene i forskriften på byggetidspunktet.
- Det er observert svertesopp i fuger og misfarging på fliser.

### ! Våtrom > 2.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist riss på utstyr på våtrommet.

### ! Våtrom > 2.etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

### ! Kjøkken > 2.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist enkelte skjevheter i dørene, samt mindre skader på overflater som er forsøkt utbedret.

### ! Kjøkken > 2.etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er avvik:

Ventilator var ikke tilkoblet strøm på befaring.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

### Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
1966

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**  
Benyttes til boligformål.

**Standard**  
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jmfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Det er lagt nytt laminatgulv, samt utført overflatebehandling av vegger og tak med maling.
2026	Elektrisk anlegg	Elektriker Gruppen AS, utførte arbeider på det elektriske anlegget den 15.05.2026.  Arbeidene omfattet blant annet utskifting av diverse taklamper, belysning på bad, stikkontakter og brytere, samt utskifting av to lyspærer i ventilatorhette. Videre ble det etablert opplegg for to taklamper, montert trådløs bryter for belysning i soverom, samt demontert eldre ringeklokkeanlegg.

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

**Beskrivelse**  
Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass produsert i 2013.

**Nivå av analysen:**  
Kun et representativt utvalg (stikkprøver) av vinduer er kontrollert ved åpning, funksjonstest og visuell observasjon. Avvik knyttet til vinduer som ikke er inspisert, kan derfor forekomme. Kjøper bes etterkontrollere alle vinduer før overtagelse.

**Årstall:** 2013      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Det er påvist skjevheter i vinduene, samt mangelfull tetting mellom vindusramme og karm. Dette medfører synlige åpninger ved lukking og risiko for trekk. Det er montert tetningslister i ettertid, men disse fremstår skadet og har redusert funksjon.
  - Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

\*Forventet levetid for isoler-/energiglass er 20 - 30 år. Imidlertid kan tidspunktet for utskiftning variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialvalg, materialkvalitet og vedlikehold av vinduene. Det er utfordrende å fastslå nøyaktig når vinduene bør byttes. Nyere vinduer har vanligvis mindre varmetap, noe som kan bidra til redusert energiforbruk og lavere energikostnader i boligen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:  
Vinduene bør overflatebehandles, justeres og utbedres for å hindre trekk og varmetap. Skadede tetningslister bør skiftes ut for å sikre god funksjon.



### TG 2 Dører

**Beskrivelse**  
Malt lydklassifisert entrédør fra byggeåret.

**Nivå av analysen:**  
Utvendige og innvendige dører er vurdert ved visuell inspeksjon og enkel funksjonstest gjennom åpne-/lukkeprøve. Det er ikke utført demontering av karmen eller ytterligere undersøkelser for fukt dersom overflatene ikke viste symptomer eller indikasjoner på skade.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Døren bærer preg av elde og slitasje.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Det må påregnes utskifting av døren på sikt.

## INNVEDIG

### TG 3 Overflater

#### Beskrivelse

Boligens innvendige overflater består hovedsakelig av følgende materialvalg:

- Gulv: Det er flislagte gulvoverflater i entré og kjøkken, mens øvrige rom har laminatgulv.
- Vegger: Malte betong og gipsvegger.
- Himlinger: Malte betongdekker. Høyden under tak i stuen ble målt til 2,49m.

#### Nivå av analysen:

Gulv, vegger og himling er vurdert ut fra visuelle observasjoner. Det er ikke foretatt flytting av tunge møbler eller demontering av fastmontert utstyr. Det tas forbehold om skjulte skader i konstruksjoner som ikke lar seg avdekke uten destruktive inngrep.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det observeres løse fliser, fliser med bom og sprekker i fuger i entréen, samt fliser med bom på kjøkkenet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løse fliser, fliser med bom og sprekker i fuger bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktskader.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Bygget har et betongdekke i etasjeskille.

Det er målt ca 4 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet.

Det er målt ca 6 mm høydeforskjell på gulv i soverom på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet.

### TG 2 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med en malt, slett baderomsdør i trefiner fra byggeåret, samt to nyere slette finérdører av ukjent alder til soverom og kjøkken.

#### Nivå av analysen:

Innvendige dører er vurdert ved visuell inspeksjon og enkel funksjonstest gjennom åpne-/lukkeprøve. Det er ikke utført demontering av karmen eller ytterligere undersøkelser for fukt dersom overflatene ikke viste symptomer eller indikasjoner på skade.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Baderomsdøren viser tegn til elde og slitasje, men er nymalt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av døren til badet vurderes som en bruksmessig og estetisk vurdering for ny eier.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

#### Beskrivelse

Badet er av ukjent alder.

Våtrommet har flislagte vegger og gulv, samt malt himling i betong. Rommet er innredet med vegghengt servant med tilhørende blandebatteri og speil. Dusjløsning er etablert i hjørne med veggmontert dusjbatteri. Videre er badet utstyrt med gulvstående toalett. Ventilering skjer via naturlig avtrekk. Badet har ingen etablert varmekilde.

### 2. ETASJE > BAD

### TG 3 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene er flislagte, og taket har betongdekke.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det påvises sprekker i fuger og bom i fliser.

- Under og over servant, i dusjsonen og rundt vanntilførselen til toalettet observeres sprukne og løse fliser.

- Det påvises svertesopp i fuger.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekte fliser og svertesopp i fuger bør utbedres for å hindre videre skade og redusere risiko for fuktskader og soppvekst. Bom i fliser gjør overflaten sårbar for ytterligere skader, og det anbefales å utbedre eller skifte ut berørte fliser og fuger for å sikre tett og varig overflate. Ytterligere undersøkelser bør foretas for å få avdekket eventuelle skjulte skader i konstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Fallforholdene på våtrommet er kontrollert ved bruk av punktlaser. Målingene viser en høydeforskjell på ca. 20 mm fra underside av dørterskel til overkant av slukrist. Dørterskelen har en høyde på ca. 15 mm, mens fallet inne i dusjsonen ble målt til ca. 5 mm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til kravene i forskriften på byggetidspunktet.
  - Det er observert svertesopp i fuger og misfarging på fliser.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Svertesopp i fuger og misfarging på fliser bør fjernes, og årsaken til soppdannelsen bør kartlegges og utbedres for å unngå videre vekst og forringelse av inneklimate.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Badet har et plastsluk med banemembran som tettesjikt, av ukjent alder. Utførelsen av membranarbeidet er ikke kjent, da det ikke er fremlagt dokumentasjon som bekrefter hvordan arbeidet er utført.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Det er observert manglende membranoppkant ved terskel.
  - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
  - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av membranens tilstand, spesielt med tanke på manglende oppkant ved terskel og høy alder på membranløsningen. Konsekvensen av manglende membranoppkant og alder er økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre behov for omfattende utbedringer eller full rehabilitering av badet dersom ytterligere avvik eller skader avdekkes. Kostnadsestimatet som er oppgitt i rapporten omfatter kun kostnader knyttet til videre undersøkelser av forholdet.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



# Tilstandsrapport



## 2.ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har veggmontert servant, gulvstående toalett og dusj.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist riss på utstyr på våtrommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vil være påregnelig med utskifting og oppgraderinger ved eierskifte.

## 2.ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Rommet ventileres via naturlig avtrekk, og har tilluft gjennom en spalte under døren.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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.

## 2.ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det var mulig å utføre fuktmåling i bunnsvill fra garderobe. Målingene ga ingen indikasjoner på forhøyede fuktverdier.



## KJØKKEN

### 2.ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har en plassbesparende og funksjonell kjøkkeninnredning med hvite, slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål og tilhørende blandebeholder. Veggflater over benkeplate er flislagt med hvite keramiske fliser. Over tiltenkt plass for komfyr er det montert ventilator i stålutførelse med avtrekk. Innredningen består av både over- og underskap med skuffer og skapfronter. Gulvet er belagt med grå keramiske fliser.

Det var ikke installert hvitevarer på kjøkkenet på befaringsdagen.

#### Nivå av analysen:

Vurderingen av kjøkkenet er utført i henhold til prinsippene i NS 3600 og baserer seg på visuell inspeksjon av tilgjengelige overflater, kjøkkeninnredning, benkeplate samt synlige tilkoblinger for vann og avløp. Det er gjennomført enkel funksjonskontroll av armatur og avløp. Det er ikke foretatt demontering av innredning, benkeplater, sokler eller integrerte hvitevarer. Det er heller ikke utført åpning av konstruksjoner eller kontroll av forhold bak kjøkkeninnredningen. Tilkoblinger til oppvaskmaskin, kjøleskap med vanntilkobling, komfyrvakt og øvrige tekniske installasjoner er vurdert visuelt der disse er tilgjengelige. Det er videre kontrollert for forekomst av lekkasjesikring og hvorvidt krav til automatisk lekkasjestopper i rom uten sluk synes ivaretatt. Eventuelle skjulte avvik eller risikoforhold som ikke kan avdekkes ved visuell kontroll, kan derfor ikke utelukkes.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist enkelte skjevheter i dørene, samt mindre skader på overflater som er forsøkt utbedret.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales justering av dører for å sikre tilfredsstillende funksjon og lukking. Videre bør skadede overflater utbedres på fagmessig måte for å oppnå et bedre estetisk og vedlikeholdsmessig resultat.

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Kjøkkenventilator er integrert i overskap over koketopp, med avtrekk tilkoblet byggets ventilasjonsanlegg.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilator var ikke tilkoblet strøm på befaring.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilatoren bør tilkobles strøm og funksjon testes for å sikre tilfredsstillende avtrekk fra kjøkkenet. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for skader på innredning og konstruksjon. Det kan også 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.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 3 Vannledninger

#### Beskrivelse

Leiligheten har vannrør i kobber med varierende alder og tilstand. Stoppekran og vannmåler er plassert kjeller.

#### Nivå av analysen:

Vurderingen av vannledninger er utført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige føringer og tilkoblinger, samt registrering av rørtype, materiale og alder der dette har vært mulig å fastslå. Undersøkelsen omfatter ikke-destruktive metoder, og det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner eller skap som krever inngrep. Skjulte rørføringer i vegger, gulv eller sjakter er ikke inspisert. For rør-i-rør-systemer er vurderingen basert på tilgjengelig fordelerskap, inkludert kontroll av skapavløp og merking av rør. Det er kontrollert om anlegget har lett tilgjengelig og merket hovedstoppekran, og om krav til lekkasjesikring i rom uten sluk (automatisk lekkasjestopper) er oppfylt. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, korrosjon eller avvik fra forskriftsmessig utførelse kontrolleres, og vurderes ut fra alder, utførelse og tilstand.

#### Vurdering av avvik:

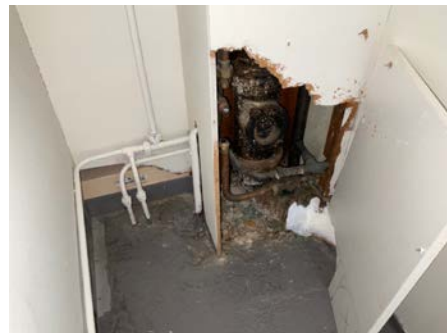
- Det er avvik:
  - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
  - Det ble observert irr på rørføringer samt fuktpåvirkning/skader på tilstøtende trevirke i garderobe, der materialer ligger tett inntil vannrør.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å få utført en grundig kontroll av vannrørene av fagperson, samt vurdere utskifting av eldre rør og utbedring av fuktskader på tilstøtende materialer. Dersom tiltak ikke iverksettes, er det økt risiko for lekkasjer, vannskader og ytterligere skade på bygningsdeler. Kostnadsestimatet omfatter kun selve kontrollen/befaringen. Eventuelle kostnader knyttet til utbedringer eller videre tiltak kommer i tillegg.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Innvendige avløpsrør i støpejern fra byggeår. Stakeluke er plassert i garderobeskap på soverom.

#### Nivå av analysen:

Vurderingen av avløpsrør er utført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige føringer, tilkoblinger og synlige deler av avløpssystemet. Det er registrert materialtype, dimensjon og alder der dette har vært mulig å fastslå. Undersøkelsen er basert på ikke-destruktive metoder, og det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner, sjakter eller gulv. Skjulte avløpsrør i vegger, dekker og bakkenivå er ikke inspisert. Det er heller ikke utført kamerainspeksjon, tetthetsprøving eller spyling av rør. Tilgjengelige rørføringer, vannlåser og tilkoblinger ved servanter, kjøkken, vaskerom og våtrom er kontrollert visuelt for tegn til lekkasje, eller kondens. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, deformasjon, korrosjon eller avvik fra forskriftsmessig utførelse er kontrollert og vurdert ut fra alder, materiale og teknisk tilstand.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskifting av avløpsrør ved oppgradering av våtrom eller ved tegn til lekkasje. Konsekvensen av å ikke utbedre rustskade og eldre avløpsrør kan være økt risiko for lekkasjer, fuktskader og behov for akutte reparasjoner. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med periodisk avtrekk fra kjøkken.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen innebærer visuell vurdering av ventilasjonsanlegget og dets komponenter der disse er tilgjengelige. Det er ikke foretatt demontering av ventiler, kanaler eller aggregat, og skjulte feil eller mangler i anleggets funksjon kan derfor ikke utelukkes. Vurderingen bygger på observasjon av tilstedeværende ventilasjonsløsning (naturlig, mekanisk avtrekk eller balansert ventilasjon), synlig tilstand på ventiler, avtrekk og tilluftsåpninger, samt enkel funksjonskontroll ved merking av luftstrøm der dette har vært mulig. Det er ikke foretatt måling av luftmengder eller trykkforhold.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Som følge av etablering av et ekstra rom i boligen vil ventilasjonsløsningen kunne avvike fra gjeldende krav til luftutskiftning og ventilering av oppholdsrom.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilasjonsløsningen bør oppgraderes eller tilpasses slik at alle oppholdsrom får tilstrekkelig luftutskiftning i henhold til gjeldende krav. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til dårlig inneluft, økt risiko for fuktskader og redusert bokomfort.

## TG IU Varmesentral

### Beskrivelse

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av panelovner (elektrisk oppvarming).

## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Sentralt varmtvannsberedning

## Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den 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.*

### Beskrivelse

Leilighetens sikringskap er plassert i korridor og er utstyrt med skrusikringer.

Hovedsikring 25 amp  
Kurser 4

\*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de undersøkelser og spørsmål som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18. Kontrollen kan ikke sidestilles med en utvidet el-kontroll etter NEK 405-2-3 eller NEK 405-2, som kun kan utføres av sertifisert kontrollør. Det elektriske anlegget er vurdert med bakgrunn av den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften legger til grunn. I henhold til forskriften skal den bygningssakkyndige redegjøre for konsekvensene av eventuelle avvik og feil som avdekkes. Etter at forskriften ble revidert 01.01.2026, skal ikke lenger den bygningssakkyndig fastsette tilstandsgrad for det elektriske anlegget. Dersom det er utført endringer eller tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999, vil det være svært hensiktsmessig, både for selger og kjøper, at det gjennomføres en utvidet el-kontroll i forbindelse med salget.

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.  
1964
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

Elektriker Gruppen AS, utførte arbeider på det elektriske anlegget den 15.05.2026.

Arbeidene omfattet blant annet utskifting av diverse taklamper, belysning på bad, stikkontakter og brytere, samt utskifting av to lyspærer i ventilatorhette. Videre ble det etablert opplegg for to taklamper, montert trådløse brytere for belysning i soverom, samt

# Tilstandsrapport

## demontert eldre ringeklokkeanlegg.

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

**Ukjent**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Ukjent**

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

**Ukjent**

## 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Ja**

## 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** På bakgrunn av påviste avvik, anleggets alder samt manglende samsvarserklæringer — herunder krav om samsvarserklæring for alle elektriske arbeider utført fra 1999 og frem til i dag — anbefales det å gjennomføre en utvidet elkontroll i henhold til NEK 405-2-3 eller NEK 405-2. Kontrollen bør utføres av registrert elektroinstallatør. I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, skal det foreligge samsvarserklæring for alle elektriske arbeider, utført etter 01.01.1999. Dersom slik dokumentasjon ikke kan fremlegges, foreligger det et avvik i henhold til forskriften, og det kan ikke dokumenteres at arbeidene er utført av registrert virksomhet og i samsvar med gjeldende regelverk. En samsvarserklæring er et lovpålagt dokument fra en autorisert installatør som bekrefter at elektrisk arbeid er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav og forskrifter (FEL).

Aktører innen brannforebygging og elsikkerhet anbefaler at det gjennomføres en utvidet elkontroll (NEK 405-2 eller NEK 405-2-3) hvert femte år for å bidra til å redusere risiko for brann og opprettholde eventuelle forsikringsrabatter. For eldre boliger, eller boliger med høyt strømforbruk, for eksempel ved lading av elbil, kan det være hensiktsmessig med hyppigere kontroll. Ved kjøp eller salg av bolig anbefales også en slik kontroll for å gi økt trygghet for at det elektriske anlegget er i forskriftsmessig stand.

## Generell kommentar

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS har inngått en samarbeidsavtale med Elektro365 AS i forbindelse med utføring av utvidet el-kontroll NEK 403-2-3. Kunder står fritt til å velge hvilken elektroinstallatør de ønsker å benytte, forutsatt at kontrolløren er sertifisert.

Fastprisavtalen basert på boligens bruksareal (BRA-I):

- 0–50 m<sup>2</sup>: kr 4.000,-
- 50–100 m<sup>2</sup>: kr 5.500,-
- 100–200 m<sup>2</sup>: kr 6.500,-
- 200–300 m<sup>2</sup>: kr 8.500,-

Over 300 m<sup>2</sup>: pris avtales individuelt

Prisene er oppgitt eks. mva. Tilleggskostnader kan påløpe dersom flere bygg skal vurderes. Eventuelle utbedringsarbeider faktureres separat. For utvidet el-kontroll fra Elektro365 kan henvendelse rettes direkte til Fredrik. Det er viktig å opplyse om fastprisavtalen for at de avtalte prisene skal gjelde.

Fredrik Mørk:Tlf: 450 89 060  
E-post: fredrik@elektro365.no



## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Det er avdekket enkelte forhold som ny kjøper bør ta stilling til.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Det er behov for tiltak

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte radonmålinger, og det var heller ikke krav til radonsperre på oppføringstidspunktet. Kravet til radonsikring ble først innført i byggeteknisk forskrift av 2010 (TEK10).

Det er ikke generelt krav om radonmåling i boliger, med mindre boligen benyttes til utleie.

I borettslag og sameier tilligger ansvaret for radonmåling normalt borettslaget eller sameiet, med mindre annet fremkommer av vedtektene.

Eventuelle tiltak skal vurderes og gjennomføres i tråd med gjeldende anbefalinger og regelverk.

# 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

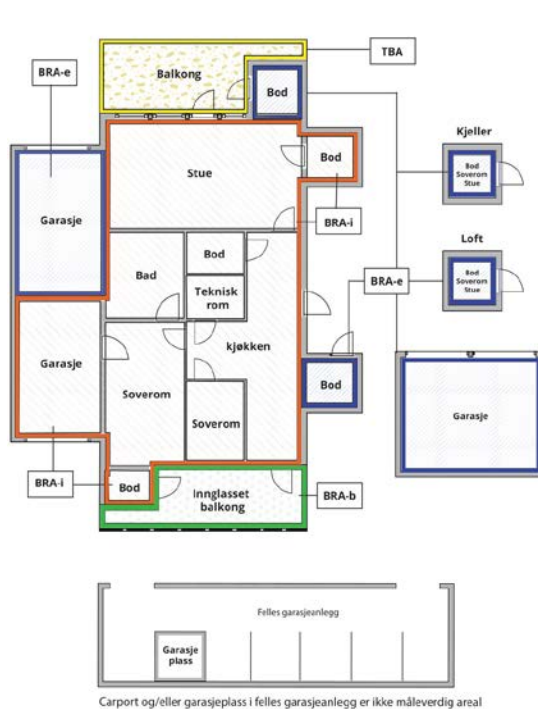
## Hva er måleverdig areal?

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.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. etasje	29	4		33		1	34
<b>SUM</b>	<b>29</b>	<b>4</b>				<b>1</b>	<b>34</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>33</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, bad, stue, kjøkken, soverom	Ekstern kjellerbod, matbod	

### Kommentar

Seksjonen disponerer to boder, hvorav én bod er målt til ca. 0,58 m<sup>2</sup> og den andre til ca. 2,55 m<sup>2</sup>.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

Arealmålingen er utført etter prinsippene i NS 3940:2023. Bruksareal er målt som måleverdig areal innenfor omsluttende vegger, og arealet oppgis i hele kvadratmeter. Som følge av leilighetens utforming og bygningsmessige forhold var det enkelte steder utfordrende å oppnå direkte og eksakte målinger med laseravstandsmåler. Dette medførte at flere målinger måtte utføres i delmål og deretter summeres for å fastsette total lengde. Mindre skjevheter og variasjoner i veggflater kan derfor medføre mindre måleavvik. I mindre boenheter vil slike avvik kunne gi relativt større utslag på oppgitt areal, ettersom arealet avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i henhold til standardens avrundsregler.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Leiligheten ble opprinnelig prosjektert med tre rom, bestående av entré, bad, flerbruksrom og kjøkken. I dagens planløsning er det etablert et ekstra rom som benyttes som soverom.

Det bemerkes at etablering av nytt soverom kan utløse krav om bruksendring etter plan- og bygningsloven, avhengig av rommets opprinnelige godkjente bruk og hvorvidt tekniske krav til blant annet rømningsvei, ventilasjon, dagslysforhold og takhøyde er tilfredsstillt. Dersom rommet ikke er godkjent for varig opphold, vil bruksendringen normalt være søknadspliktig.

Det foreligger ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at aktuell bruksendring er omsøkt eller godkjent av kommunen. Videre bruk som soverom skjer derfor på eiers ansvar.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* jamfør beskrivelse under tilbygg/modernisering.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

<b>Dato</b>	<b>Til stede</b>	<b>Rolle</b>
13.5.2026	Christian Amundsen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

<b>Kommune</b>	<b>gnr.</b>	<b>bnr.</b>	<b>fnr.</b>	<b>snr.</b>	<b>Areal</b>	<b>Kilde</b>	<b>Eieforhold</b>
301 OSLO	227	451		8	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Trondheimsveien 64

### Hjemmelshaver

Nestor Holding AS

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv og sentral beliggenhet i bydel Grünerløkka i Oslo, med nærhet til et bredt utvalg av servicetilbud, kollektivtransport, butikker, caféer og restauranter. Området er kjent for sitt urbane miljø med variert bebyggelse, gode rekreasjonsmuligheter og et rikt kultur- og aktivitetstilbud. Fra eiendommen er det kort gangavstand til dagligvareforretninger, treningssentre, parker, offentlig kommunikasjon og øvrige fasiliteter. Trikk og buss har hyppige avganger i nærområdet, med enkel forbindelse til Oslo sentrum, Storo, Carl Berner og øvrige deler av byen. Det er også kort avstand til Ring 2 og øvrig hovedveisnett. Området har flere populære grøntområder og parker i nærheten, herunder Sofienbergparken, Birkelunden og Akerselva med tur- og rekreasjonsmuligheter. Beliggenheten kombinerer sentral bynær bosetting med gode tilbud for både rekreasjon og daglige behov. Eiendommen ligger i et etablert boligområde hovedsakelig bestående av bygårdsbebyggelse og leilighetsbygg med tilhørende fellesarealer og interne gårdsrom. Området fremstår som attraktivt og etterspurt med god tilgang til offentlig og privat servicetilbud.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

### Om tomten

Sameiets fellestomt er opparbeidet med asfalterte gangarealer og interne adkomstsoner, samt enkelte grøntarealer med plen, busker og variert beplantning. Tomten fremstår som funksjonell og urbant tilpasset eiendommens beliggenhet i etablert bygårdsbebyggelse på Grünerløkka i Oslo. Fellesarealene består hovedsakelig av gårds plass, interne ferdsselsarealer og oppholdsarealer for beboerne. Eiendommen har naturlig adkomst fra offentlig vei og fremstår med typisk kvartalsbebyggelse for området. Det må påregnes normal slitasje og vedlikeholdsbehov på utvendige fellesarealer, støttemurer, belegninger og beplantning som følge av alder, bruk og klimabelastning. Tomten er i hovedsak flat til svakt skrånende og er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Eiendommen ligger i et sentralt og etablert boligområde med kort avstand til kollektivtransport, servicetilbud, handel og øvrige fasiliteter.

### Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstopdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt. Panteattest er ikke innhentet for eiendommen. Det er ikke rekvirert grunnbokutskrift, evt. oppdelingsbegjæring og eventuelle heftelsesanmerkninger er derfor ikke vurdert.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		"Da selger er et firma, foreligger det ikke krav om egenerklæringsskjema. Opplysninger om boligens tilstand er basert på tilgjengelig dokumentasjon og tilstandsrapport."	Finnes ikke		Nei
Ferdigattest			Gjennomgått		Nei
Byggemeldte tegninger			Gjennomgått		Nei
Meglerpakke/kommunali nfo			Gjennomgått		Nei
Plantegninger, utarbeidet av takstingeniør	12.05.2026		Gjennomgått		Ja

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.05.2026	
2	27.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- ~~Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.~~

Oppdragsnr.: 21049-1900

Befaringsdato: 13.05.2026

Side: 22 av 23

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/TD4866>

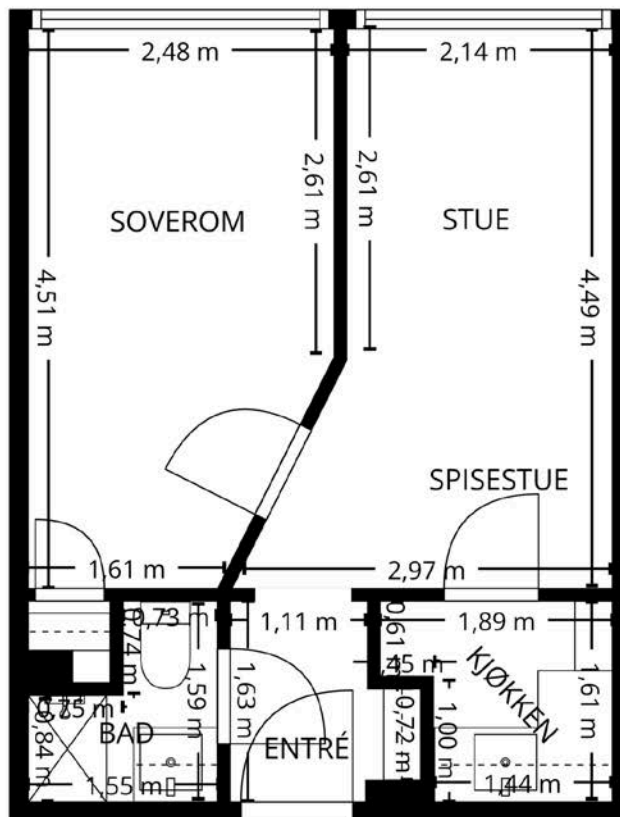
## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se  
[www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

## 2. ETASJE



Nestor Holding AS  
Gamle Drammensvei 186  
1365 BLOMMENHOLM

Orgnr.: 937 764 359

### Ligningsoppgave for 2025

#### ANDEL AV BOLIGSAMEIETS LIGNINGSMESSIGE POSTER

Inntekter:	kr 23
Fradragsberettigede kostnader:	kr 8 213
Annen formue:	kr 8 319
Gjeld:	kr 129 435

#### Boenhet

Gårdsnr:	227	Eiertid:	0101 - 3112
Bruksnr:	451		
Seksjonsnr:	6		

#### Oppgavegiver

Sameiet Trondheimsveien 64	871 262 942
Postboks 59	
1471 LØRENSKOG	

Opplysningene i årsoppgaven er også sendt til likningsmyndighetene.

# **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 <a href="mailto:sigurd@monolitteninvest.no">sigurd@monolitteninvest.no</a>
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](mailto: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](mailto: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. EI-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. Ansvaret for dette ligger hos styreleder.

Ved internrevisjonen skal alle tidligere avvik som er registrert gjennomgås 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 utleiery å informere sine leietakere om dette.

## **6. Sjøppel**

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](mailto: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 parabolantenner 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 utskiftning 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 strømppe 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 Etg 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 garasjeplasser

Styret i Sameiet Trondheimsveien 64  
Oslo 15.05.25

Sign.  
Sigurd i. Solem

Sign.  
Merima Cengic

Sign.  
Heidi M Røen

Sign.  
Anette M. Haug

## **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. Godkjenning 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. Godkjenning av regnskap for 2024  
*Godkjent*
8. Fastsettelse av honorar til styret (forslag fra styret på kr. 250 000).  
*Godkjent*
9. Godkjenning 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*

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 inneholder 2 sider før denne side

Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

**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  
frihedsberøvende

+

=

PROGRES

	BankID Signing Merima Cengic 2025-04-29
	BankID Signing Sigurd Ingjald Solem 2025-04-29
	BankID Signing Heidi Mo Røren 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 på [progressum.no](http://progressum.no)

## RESULTATREGNSKAP

### SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 64

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

## BALANSE

### SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 64

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

## BALANSE

### SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 64

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital	7	-324 407	1 141 242
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-324 407</b>	<b>1 141 242</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-324 407</b>	<b>1 141 242</b>
<b>GJELD</b>			
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSER</b>			
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	1, 4	12 812 058	10 907 970
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>12 812 058</b>	<b>10 907 970</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		63 733	952 577
Skyldig offentlige avgifter		28 198	56 530
Annen kortsiktig gjeld		569 672	429 143
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>661 603</b>	<b>1 438 250</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 473 661</b>	<b>12 346 220</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>13 149 254</b>	<b>13 487 462</b>

24.04.2025

Styret i Sameiet Trondheimsveien 64

\_\_\_\_\_  
Sigurd Ingjald Solem  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Merima Cengic  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Heidi Mo Røen  
styremedlem

## 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.**

<b>Spesifikasjon av lønnskostnader</b>	<b>I år</b>	<b>I fjor</b>
Styrehonorar	200 000	200 000
Arbeidsgiveravgift	28 200	28 200
Pensjonskostnader	0	0
Andre lønnsrelaterte ytelser	0	0
<b>Totalt</b>	<b><u>228 200</u></b>	<b><u>228 200</u></b>

**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 tjenestepensjonsordning for selskapets ansatte jfr. lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**Noter 2024****Note 3 - Annen driftskostnad**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
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
<u>Annen kostnad m/fradrag</u>	<u>12 506</u>	<u>- 2215</u>
<b>Sum Annen driftskostnad</b>	<b>5 968 416</b>	<b>6 308 852</b>

## 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
<b>Anskaffelseskost pr. 31.12.</b>	<b>12 239 237</b>	<b>0</b>	<b>12 239 237</b>
Akk. av/nedskr. pr 1.1.	0	0	0
+ Ordinære avskrivninger	0	0	0
<b>Akk. av/nedskr. pr. 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Balanseført verdi pr 31.12.</b>	<b>12 239 237</b>	<b>0</b>	<b>12 239 237</b>
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
<b>Pr 31.12.</b>	<b>-324 407</b>

**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 seksjonseierens 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, vindustyper, 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 bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens 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 à 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 førstkommande 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 instruksjoner 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 garasjeplasser**

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

## 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 henses i avfallsrommet eller i noen av fellesrommene. Avfallsrommet skal til enhver tid være låst.

Annet enn toalett-papir 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 sjenanse 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-antennor, 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 naboen.

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

3 av 3



Adresse

**Trondheimsveien 64, 0565 OSLO**

Dato for energimerking

**29.05.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-304719**

Bygningskategori

**Boligblokker**

Bygningsnummer

**80567774**

Gårdsnummer

**227**

Bruksnummer

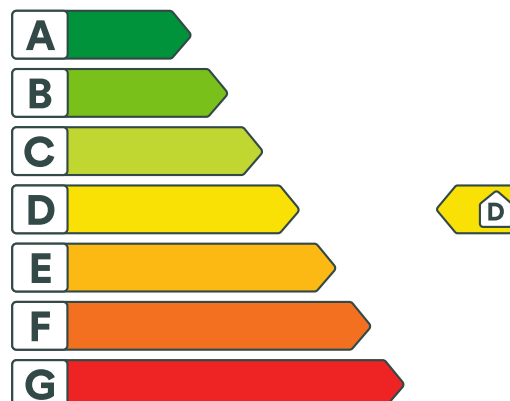
**451**

Seksjonsnummer

**8**

Bruksenhetsnummer

**H0213**



## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår

**1966**

Bygningstype

**Leilighet**

Bruksareal

**33,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**29,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**1**

Bygningsmateriale

**MurTeglstein**

Oppvarming

**Elektrisitet**

Ventilasjon

**Periodisk avtrekk**



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmpumpe) vektet ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**209,67 kWh/m<sup>2</sup>**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**209,67 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**6 081 kWh**



## Trondheimsveien 64, 0565 OSLO



### Detaljer

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Trondheimsveien 64, 0565 OSLO



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

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

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

##### Tiltak 6: 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 7: 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 varmelementer 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 8: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 11: 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 12: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 13: Tetting av luftlekkasjer

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

### Tiltak 14: Montering tetningslister

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 17: 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 utendørs

### Tiltak 18: 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 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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



### Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

# Nabolagsprofil

Trondheimsveien 64 - Nabolaget Rodeløkka - vurdert av 393 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
🚶 Tøyen stasjon Linje RE30, R31	13 min 🚶 1 km
🚶 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 🚶 1.9 km

## Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	6 min 🚶 0.5 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	10 min 🚶 0.9 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 23 klasser	11 min 🚶 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	2 min 🚶 0.2 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	20 min 🚶 1.5 km
Hersleb videregående skole	9 min 🚶
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	15 min 🚶 1.3 km

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100

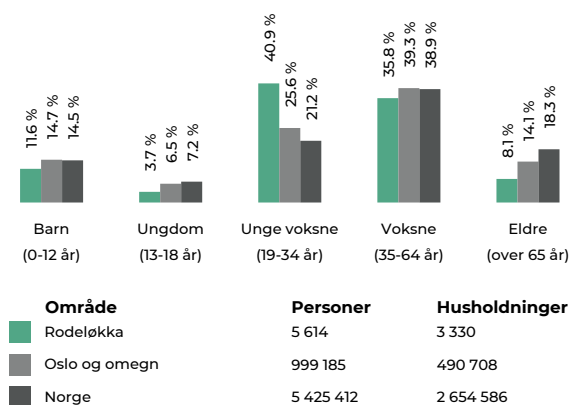
## Kvalitet på skolene

Bra 69/100

## Naboskapet

Godt vennskap 68/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

Rodeløkka barnehage (1-5 år) 63 barn	3 min 🚶 0.2 km
Sofienbergparken barnehage (0-5 år) 109 barn	3 min 🚶 0.2 km
Sjokoladefabrikken barnehage (0-5 år) 91 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 2026

## Primære transportmidler

1. Buss
2. Trikk
3. Gående

## Kollektivtilbud

Veldig bra 96/100

## Shoppingutvalg

Meget bra 87/100

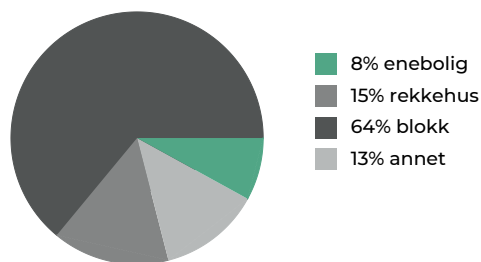
## Serveringstilbud

Meget bra 86/100

## Sport

⚽ Sofienberg ungdomsskole	3 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.2 km	
⚽ Aksiseboden borettslag balløkke	4 min	🚶
Ballspill	0.4 km	
🏊 Fresh Fitness - Carl Berner	5 min	🚶
🏊 SATS Carl Berner	11 min	🚶

## Boligmasse



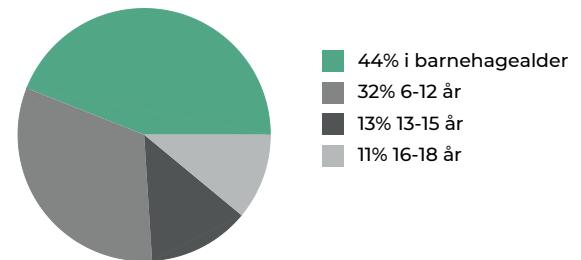
«Byhygge!»

Sitat fra en lokalkjent

## Varer/Tjenester

📍 Carl Berner Torg	7 min	🚶
📍 Vitusapotek Carl Berner	5 min	🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn

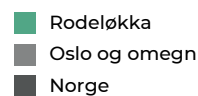


Flerfamilier



0%

55%

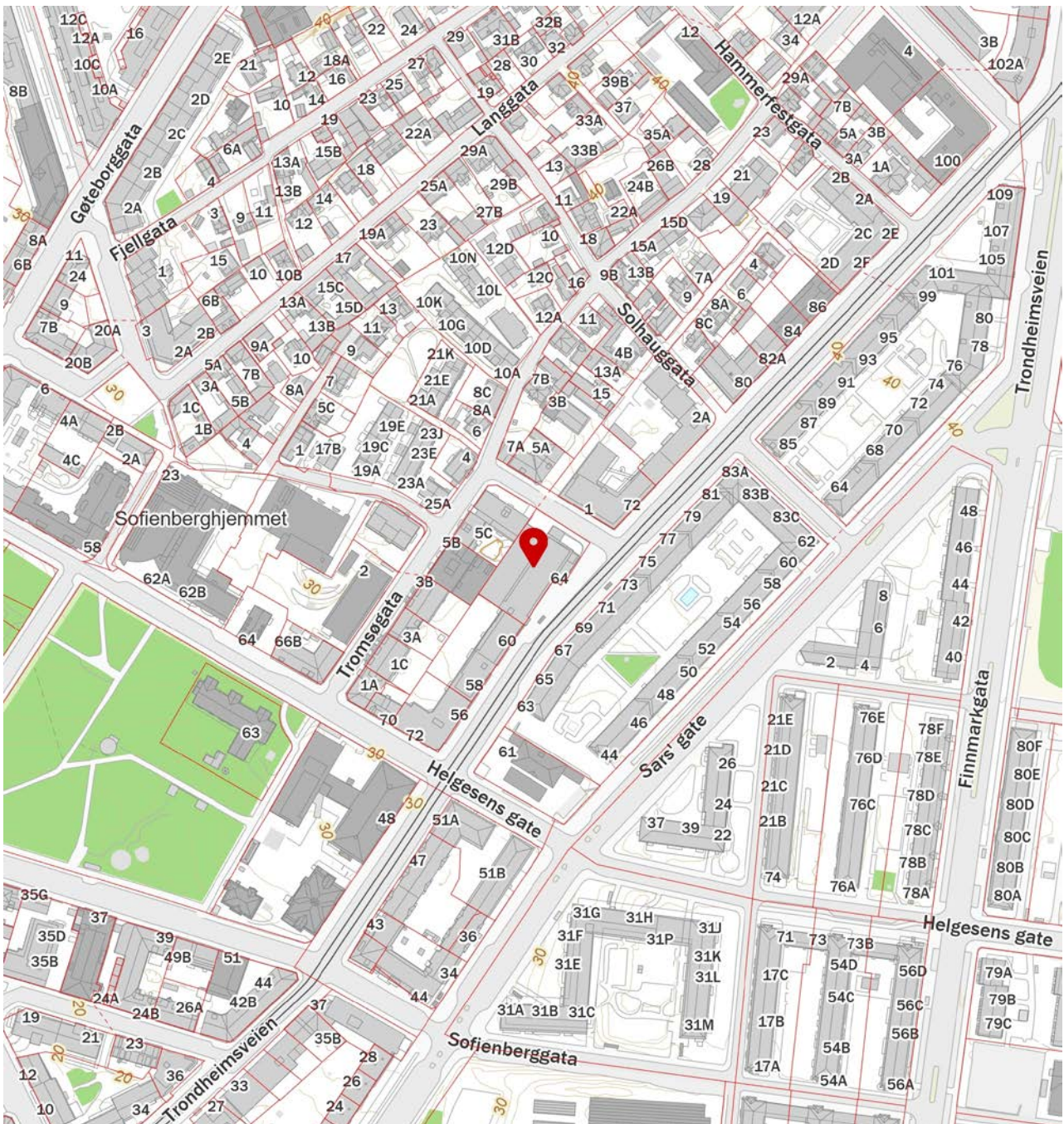
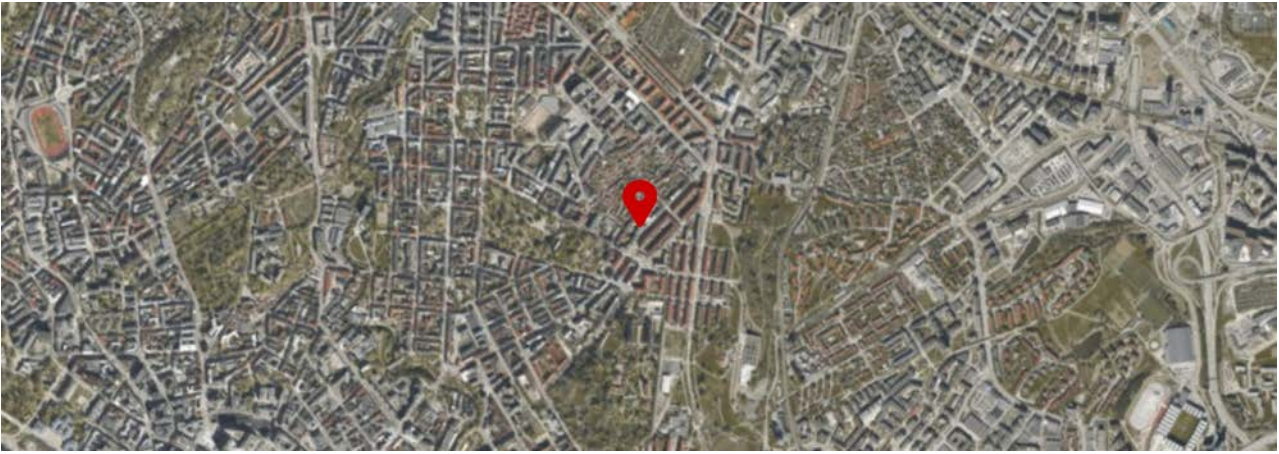


## Sivilstand

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



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



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



## 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

# 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.

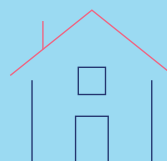
## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



# Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

 Kolibri

Les mer om oss på  
→[kolibriforsikring.no](https://kolibriforsikring.no)

# 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 AVTALERETTLIGE 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.

# BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 17-0023/26

Adresse: Trondheimsveien 64, 0565 OSLO, gnr. 227, bnr. 451, snr. 8 i Oslo kommune.

Kontaktperson: Carolina Toro

Tlf: 986 44 988

Epost: carolina@notar.no

Salgsoppgavedato: 29.05.2026

Navn på budgiver: _____	Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____	Fødselsnummer: _____
Adresse: _____	Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____	Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____	Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____	Telefon, arbeid: _____
E-mail: _____	E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: \_\_\_\_\_ kroner: \_\_\_\_\_  
Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: \_\_\_\_\_

Ønsket overtakelsestidspunkt: \_\_\_\_\_ Budet gjelder til og med den: \_\_\_\_\_ kl: \_\_\_\_\_

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

## FINANSIERING

Långiver: _____	Kontaktperson: _____
Bank: _____	Tlf: _____
Egenkapital kr: _____	Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: \_\_\_\_\_ Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_ Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



## Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

[WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/](http://WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/)