VEDTEKTER

For Borettslaget Trondheimsveien 5
Org nr 987609 826

Etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Borettslaget Trondheimsveien 5. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseieren bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (*borett*). Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan også oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

I disse vedtektene kan det ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning, leveform eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 107 andeler, pålydende NOK 100 per andel. Det skal være knyttet en andel til hver bolig og kun fysiske personer kan være andelseiere.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, og det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten samtykke fra borettslaget.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom:

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

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av bruken innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseieren som har overlatt boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

Utleie av rom (hybel) i en leilighet tilknyttet en andel, betraktes ikke som fremleie i henhold til disse vedtekter.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller nødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig. Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler. Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikehold slikt som vindusruter, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter

også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskiftning, selv om dette skulle vært utført av forrige andelseier.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledningen kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger osv. skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Definisjon – inndriving – fordeling

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

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

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra retningslinjer som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseierne det angår.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tids forsinkelsesrente etter gjeldende lov.[1]

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett på beste mulige prioritet i andelen for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamling, med forslags-, tale- og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem, som sammen med styremedlemmer og leiere av bolig, har rett til å være tilstede på generalforsamlingen og rett til å uttale seg.

6.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

6.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærstående ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andelsbolig. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

6.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamlingen foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte dager, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager. Fristene løper fra innkalling er sendt.

[1] Per vedtakstid er det lov av 17.123.1976 nr 100.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Som varsel kan oppslag i inngangspartiene og postkassene i bygget, og evt epost nyttes. Saker som en andelseier ønsker tatt opp, skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsmelding og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Godkjenning av styrets årsberetning.
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående.
- Valg av styremedlemmer.
- Valg av valgkomité.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han eller hun ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

6.8 Styremedlemmer

Borettslaget skal ha et styre bestående av tre-fem medlemmer. Det kan også velges inntil to varamedlemmer. Styremedlemmer behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene og tjenestegjør som hovedregel to år om gangen. Kun styreleder må velges særskilt. Det skal tilstrebes at ikke samtlige styremedlemmer går ut av styret samtidig.

6.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av lagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamling.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingene, kan også tas av styret om ikke annet følger av love, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er tilstede og minst to av dem stemmer for vedtaket.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie,
- salg eller kjøp av fast eiendom,
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

6.10 Habilitet

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

6.11 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

6.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

6.13 Firmategning

Lederen og ett styremedlem i fellesskap tegner lagets navn. Styret kan gi prokura.

6.14 Forholdet til Sameiet Trondheimsveien 1-5

Borettslagets to representanter til sameiets styre i Sameiet Trondheimsveien 1-5 består av borettslagets styreleder og ett av borettslagets styremedlemmer.

7 Diverse

7.1 Kameraovervåkning

Laget kan montere og drifte overvåkningskamera inkludert porttelefon med kamera dersom generalforsamlingen vedtar dette. Styret skal sørge for forsvarlig drift og følge de lovpålagte regler for kameraovervåking.

7.2 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

Andelseier er ansvarlig for reparasjoner og vedlikehold i henhold til vedtektenes punkt 4.2. Den enkelte andelseier skal alltid betale for å utbedre skader oppstått i egen leilighet eller på

fellesareal, dersom skaden skyldes forhold andelseier er ansvarlig for etter lov eller vedtekter. Ved slik skade skal andelseiers forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiet Trondheimsveien 5 A-E's bygningsforsikring benyttes. Dersom sameiet Trondheimsveien 5 A-E's bygningsforsikring må brukes, skal den til enhver tid gjeldende egenandel dekkes 100% av den andelseier som har forårsaket skaden.
Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig.
Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.
Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.
Dette gjelder ikke dersom skaden skyldes manglende vedlikehold fra borettslagets side.

7.3 Revisjon

Laget skal ha en eller flere registrerte eller statsautoriserte revisorer, som velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil en annen revisor velges i hans sted. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår.

7.4 Forkjøpsrett

Det gjøres unntak fra burettslagslova § 4-11 slik at andelseierne i borettslaget ikke kan gjøre forkjøpsrett gjeldende ved overdragelse av andeler.

7.5 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

7.6 Forholdet til loven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i den til enhver tids gjeldende lov om burettslag.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Trondheimsveien 5 torsdag 12.06.2025 kl. 18:00 - Akerssalen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Solveig Edøy

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Solveig Edøy

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Dagfinn Lie

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 12

Antall fremlagte fullmakter: 3

Totalt: 15

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 350 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Lånefullmakt til styret

Forslag til vedtak:
Generalforsamling 2025 i Borettslaget Trondheimsveien 5 gir styret i Borettslaget Trondheimsveien 5 fullmakt til, på den mest hensiktsmessige måten, å øke langsiktig lånefinansiering med inntil 5 000 000kr. Lånet skal stå for borettslagets finansiering av sin andel (65%) av Sameiet Trondheimsveien 5 A-Es reparasjon og utbedring av vannlekkasjen i bodområdet. Vedtaket forutsetter godkjenning av prosjektet i Sameiets relevante fora.

Godkjent finansiering må også foreligge fra alle fem seksjonene i Sameiet.

Fullmakten gjelder fram til generalforsamling 2026.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

5.2 Prøveperiode med forlenget åpningstid på felles takterrasse i helger og fridager

Forslag til vedtak:
Innfør en prøveperiode med forlenget åpningstid på felles takterrassen til 01:00 på fredager, lørdager og kvelden før fridager.

Styrets innstilling:
Styret har ingen innstilling til denne saken. Åpningstiden på Solterrassen er per dags dato allerede forlenget til midnatt i sommermånedene. Ordensregler og stilletid må fremdeles respekteres fra klokken 23:00. Dersom denne saken vedtas, kan en eventuell prøveperiode opphøre ved behov, f. eks. om det blir økning av klagehenvendelser.

Vedtak:
Generalforsamlingen vedtar å utvide åpningstidene til kl. 01:00 på fredager, lørdager og

kvelden før fridager.
Det ligger i vedtaket et forbehold om at dette lar seg gjøre teknisk.

Dersom det ikke lar seg gjøre vil den åpnes til kl. 01:00 hver dag, med ordensregler og stilletid opprettholdes.

Styret har mandat til å tilbakeføre den utvidete ordningen, ved en økning av antall klager.

5.3 Strategi for å redusere felleskostnader

Forslag til vedtak:
Styret skal i 2025 arbeide med en ambisjon om å redusere borettslagets totale driftsutgifter, slik at justeringen av felleskostnadene for 2025 blir lavere enn SSBs offisielle inflasjonstall for året. Dette innebærer en bevisst innsats for å effektivisere driften og prioritere kostnadsreduserende tiltak.

Styrets innstilling:
Sittende styre overtok i 2020 et boligselskap på randen av konkurs. Viser til ekstraordinær generalforsamling 2021. Felleskostnadene måtte umiddelbart økes vesentlig mer enn landets inflasjon. Denne økningen skyldes i hovedsak:

Oppbygging av en kontant-buffer tilsvarende anbefalinger fra forretningsfører (for vår del ca. 2 millioner kroner).

Betydelig behov for vedlikeholdsarbeid.

Betydelig økning av kostnader utenfor borettslagets kontroll, f. eks. kommunale avgifter, forsikring, revisjon o.l.

Styret skal i 2025 fortsette sitt fokus på kostnadsreduserende tiltak, og i alle relevante vedtak som innebærer kostnad, skal kost/nytte vurderes. Styret vedtar kun økning av felleskostnader etter behov.

Vedtak:

Forslaget ikke vedtatt

Styret fortsetter sitt fokus på kostnadsreduserende tiltak, og i alle relevante vedtak som innebærer kostnad, skal kost/nytte vurderes. Styret vedtar kun økning av felleskostnader etter behov.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Styreleder Vera Gulbrandsen er på valg, og det skal velges inn en ny styreleder for en periode på 2 år.

Gard Martin Braskerud stiller til valg.
Gard er 33 år gammel, og jobber som produksjonsleder i dramaavdelingen hos NRK. Han har bodd i Trondheimsveien 5 siden 2016, og har vært med i styret siden 2020, hvor han de siste årene har vært fungerende nestleder. Han ønsker å stille til valg som styreleder, nå som Vera gir seg.

Vedtak:

Valgt ble: Gard Martin Braskerud for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det er fire kandidater som har meldt sin interesse for styrevervet.

Vera Gulbrandsen
Vera er 40 år gammel, og jobber som karriereveileder. Hun har bodd i Trondheimsveien 5

siden 2013, og har vært med i styret siden 2020, hvor hun de siste årene har vært styreleder.

Nazifa Mohyuddin
Nazifa er 26 år gammel, og jobber som utvikler og ingeniør i tech-bransjen. Hun har bodd i Trondheimsveien 5 siden 2024. Hun har ikke tidligere erfaring fra styreverv, men er nysgjerrig, løsningsorientert og engasjert, og beskrives av andre som energisk, fremoverlent og sosial.

Youness Aassba
Youness er 35 år gammel, og jobber som sosionom i Nav. Han har bodd i Trondheimsveien 5 siden 2017. Han har ikke erfaring fra tidligere styreverv, men har mange års erfaring med arbeid innen økonomi, ledelse og forvaltning i offentlig etat. Han beskrives som ansvarsfull, løsningsorientert og lyttende.

Lasse Pelletier Krohn-Dale
Lasse har bodd i Trondheimsveien 5 siden 2024.

Vedtak:
Valgt ble: Vera Gulbrandsen for 2 år

Valgt ble: Nazifa Mohyuddin for 1 år

Valgt ble: Youness Aassba for 1 år

Valgt ble: Lasse Pelletier Krohn-Dale for 1 år

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det er to kandidater som skal velges inn som varamedlem.

Asbjørn Holte
Asbjørn har vært eksternt styremedlem siden 2020, anbefalt av forretningsfører. Han stiller nå til valg som vara, ettersom økonomien er under kontroll.

Remy Lorentsen
Remy har vært varamedlem de to siste årene, og stiller til gjenvalg.

Vedtak:
Valgt ble: Asbjørn Holte for 1 år

Valgt ble: Remy Lorentsen for 1 år

Protokoll for Borettslaget Trondheimsveien 5

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Solveig Edøy (sign.)	13.06.2025
Sekretær	Solveig Edøy (sign.)	13.06.2025
Protokollvitne	Dagfinn Lie (sign.)	13.06.2025



Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Trondheimsveien 5 D
0560 OSLO
Gnr./Bnr.: 230/443
Oslo kommune

Rapportdato: 16.07.2026
Befaringsdato: 10.07.2026
Referansenummer: 15084270

Areal

Leilighetsbygg
Bruksareal: 25 m² (BRA-i: 21 m²)

Totalt bruksareal: 25 m² (BRA-i: 21 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Thomas Wesley Valstad
93465337

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	10.07.2026
Referansenummer	15084270
Meglerforetakets oppdragsnummer	4-26-0369
Hjemmelshaver/selger	Simen Andreas Rafoss
Bygningssakkyndig inspektør	Thomas Wesley Valstad
Tilstede på befaringen	Simen Andreas Rafoss
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	21 °C
Rapportdato	16.07.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Trondheimsveien 5 D
Postnummer/sted	0560 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	230/443
Seksjonsnr./Andelsnr.	5/66
Tomt	Eiet tomt: 2780 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighetsbygg	1941		2005

Tomtebeskrivelse
Andelsleilighet beliggende på Grønland i Oslo kommune. Tomt er opparbeidet med blant annet asfalterte veier, sittegrupper, plenarealer og andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang, med tilgang til heis. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte
Bygg ombygget til leiligheter i 2005. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong/murverk. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger i en kombinasjon av tre- og mur/betongkonstruksjoner. Utvendige fasader av teglstein. Tilnærmet flat takkonstruksjon tekket med takpapp/membran (taket er ikke besiktiget).Vinduer med karmer av tre. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av panelovner og gulvvarme.

Boligen inneholder
Leilighet beliggende i byggets 5. etasje.
Leiligheten består av entré, stue/kjøkken og bad.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Overflater gulv	9	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
Kjøkken		Overflate gulv	10	
		Vannrør	10	
Tekniske anlegg		Fordelerskap og fordelerstammer	10	
		Innvendig stoppekran	10	
Andre rom		Overflate gulv	10	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighetsbygg	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
5. Etasje	21			21	
	Entré, stue/kjøkken og bad				
Kjeller		4		4	
		Bod			
SUM	21	4		25	
	Total bruksareal: 25 m²				

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder er målt på tilfeldige valgte steder. Bad er målt til 2,15 meter. Øvrige rom er målt til 2,60 meter.

Leiligheten består av entré, stue/kjøkken og bad.
Leiligheten disponerer en bod beliggende i kjeller på 4m².

Selger opplyser om at bygget er fra 1941 og omgjort til leiligheter i 2005.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 09.07.2026.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er fremlagt 2 stk. samsvarserklæringer i forbindelse med diverse arbeider på bad og kjøkken utført i perioden 2024-2026. For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servantinnredning. Speil over servantinnredning. Dusjhjørne med dører. Vegghengt dusjarmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Luftespalte for overstrømning under dør. Opplegg for vaskemaskin. Fordelerskap for rør-i-rør system.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning

TG 1	Overflater vegger	Det er registrert mindre tegn til riss i flisfuger ved (utenfor dusjsonen). Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
	Sanitærutstyr og innredning	Dusjdør tar i kant til nesenk i dusjsonen. Dette medfører begrenset åpningsmulighet på den ene døren. Tiltak er lokal utbedring.
TG 2	Overflater gulv	Det er registrert riss/sprekk i flis i dusjsonen. Forholdet vurderes å skyldes en årsak som ikke lar seg kartlegge med visuell inspeksjon alene. Foreslått tiltak er lokal utbedring med påfølgende undersøkelser, slik at eksakt årsak og hvilke tiltak som er nødvendige blir kartlagt. Det er registrert hullyd i gulvfliser, uten tegn til riss og sprekker i flisfuger. Eksakt årsak er ikke kjent, men slike forhold kan for eksempel oppstå som følge av mindre bevegelser i underlaget. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at tiltak kan iverksettes hvis forholdet utvikler seg.
	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
TGIU	Tettesjiktets tilslutning til sluk	Overgangen mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig på grunn av valgt slukløsning/utførelse, noe som gjør at overgangen er skjult og derfor ikke visuellt kontrolleres. Det gjøres oppmerksom på at er ikke krav om synlige skruer eller synlig overgang mellom klemring/tettesjikt.
	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk bad

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra ukjent årstall. Glatte fronter. Benkeplate av stein. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Stikkontakt over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp og kjøleskap med fryser. Frittstående oppvaskmaskin. Ventilator i overskap. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Avløpsrør - Ventilator - Innredning	
TG 2	Overflate gulv	Gulvets overflatemateriale under kjøkkenbenk har tegn til svelleskader. Overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument ble gjennomført, og det ble registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier. Årsak vurderes å være tidligere lekkasje fra vanninstallasjonerpå kjøkken. Konsekvens er at det kan foreligge bakenforliggende skader som ikke lar seg oppdage ved visuell inspeksjon. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.
	Vannrør	Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper, noe som vurderes å være et krav i dette tilfellet. Konsekvens er risiko for følgeskader ved eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Foreslått tiltak er etablering av automatisk lekkasjestopper.

Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra varierende årstall. Vannrør med rør-i-rør system. Fordelerstamme for rør-i-rør system er plassert over himling på bad. Vanninntaksrør i kobber. Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap. Synlige avløpsrør i plast. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	
TG 2	Fordelerskap og fordelerstammer	Fordelerstamme ligger åpent over himling på bad. Konsekvens kan være at eventuelle lekkasjer fra fordelerskapet ikke synliggjøres, og kan medføre risiko for fuktskader i tilliggende bygningsdeler. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Innvendig stoppekran	Innvendig stoppekran er ikke funksjonstestet grunnet at hendel ikke var bevegelig. konsekvens er at funksjonen/tilstanden ikke er kjent. Boligens stoppekran er en kritisk komponent, både for vedlikehold og hvis det skulle oppstå lekkasjer. Foreslått tiltak er derfor lokal utbedring/utskiftning slik at man kan være sikker på komponentens funksjon.
TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.

Andre rom

Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Glatte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler. Gulvvarme i entré og stue basert på opplysninger fra huseier.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Innerdører - Ventilasjon	
TG 2	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje med enkelte riper og hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

5. Etasje

TG 1	5. Etasje	Basert på en skjønnsvurdering er det valgt å kun utføre skjevhetsmåling i stuen, men i to forskjellige retninger. Begrunnelsen er at stuen er det eneste rommet som anses som velegnet for måling, basert på størrelse og utforming. I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 6 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tre- og betongkonstruksjoner.
Utvendige fasader av teglstein.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflatebehandling - Synlige skjevheter eller deformasjoner

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db40.
Vinduer med karmer/ramme av tre fra??

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Ytterdører og omramming

TG 2	Vinduer og omramming	Enkelte vinduer viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling, og har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Eier er ikke kjent med at det er utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i entré.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Ikke relevant.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

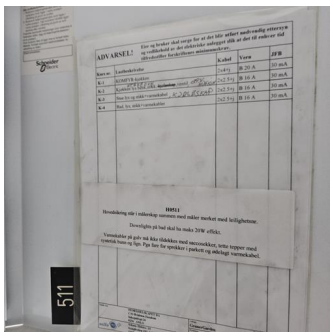
Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold (mangler samsvarserklæring på deler av el-anlegget) som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Byggetegninger som viser romklassifisering er ikke fremlagt på befaringstidspunktet. Konsekvensen er at arealenes bruk med hensyn til lovlighet, herunder samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen, ikke har vært mulig å undersøke.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i branneller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Nei, komfyrvakt er ikke montert på kjøkken. Det anses som sannsynlig at det foreligger krav om komfyrvakt i boligen. Vurderingen baserer seg på alderen til relevante el-installasjoner. Forholdet påvirker brannsikkerheten, og må kartlegges av en kvalifisert elektrofaglig person.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Ikke relevant.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov. Det er ikke undersøkt om nevnte forhold påvirker eventuell søknadsplikt med tanke på videre utbygging eller lignende tiltak på eiendommen.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

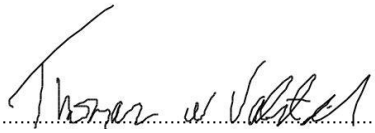
Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 93465337

Nabolagsprofil

Trondheimsveien 5D - Nabolaget Grønland/Urtehagen - vurdert av 364 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Offentlig transport

Heimdalsgata Linje 17	0 min 0 km
Herslebs gate Linje 11N, 12N, 30	2 min 0.1 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	10 min 0.8 km
Oslo S/Bussterminal T-bane, buss, flytog, tog, trikk	14 min 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 1.1 km

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	5 min 0.4 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	6 min 0.5 km
Møllergata skole (1-7 kl.) 194 elever, 14 klasser	11 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	9 min 0.7 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	24 min 2 km
Hersleb videregående skole	3 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	7 min 0.6 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 67/100

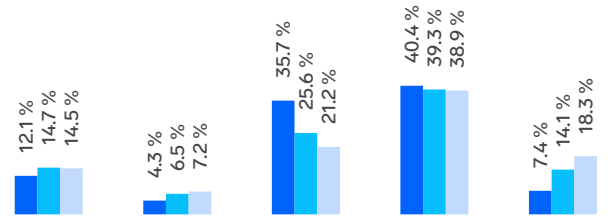
Naboskapet

Høflige 57/100

Kvalitet på skolene

Bra 53/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grønland/Urtehagen	3 754	2 104
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lakkegården barnehage (0-5 år) 57 barn	5 min 0.4 km
Eventyrbrua Steinerbarnehage (1-5 år) 63 barn	5 min 0.4 km
Grønland Urtehagen barnehager (0-5 å... 87 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Lakkegata	3 min
Kiwi Schous Plass	3 min

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. Gående
2. Tog/t-bane
3. Buss

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

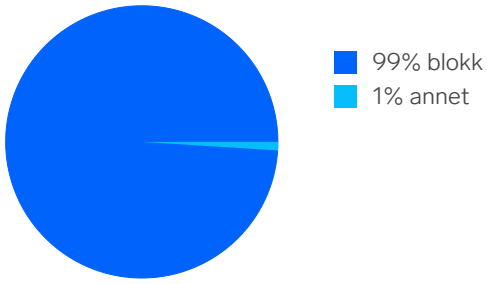
Matvareutvalg
Stort mangfold 90/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Sport

Hersleb skole Aktivitetshall, ballspill	3 min 0.2 km
Elgsletta Aktivitetspark Sandvolleyball	5 min 0.3 km
SATS Schous plass	2 min
EVO Grünerløkka	4 min

Boligmasse



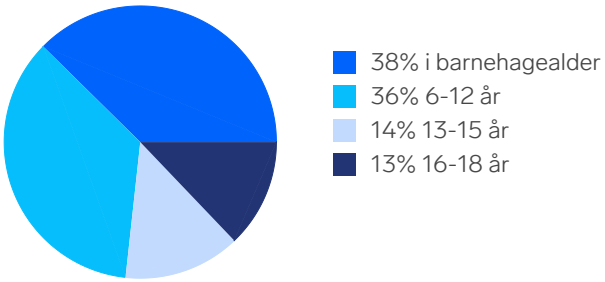
«Jeg liker det for det er stort mangfold av mennesker, varer og tjenester»

Sitat fra en lokalkjent

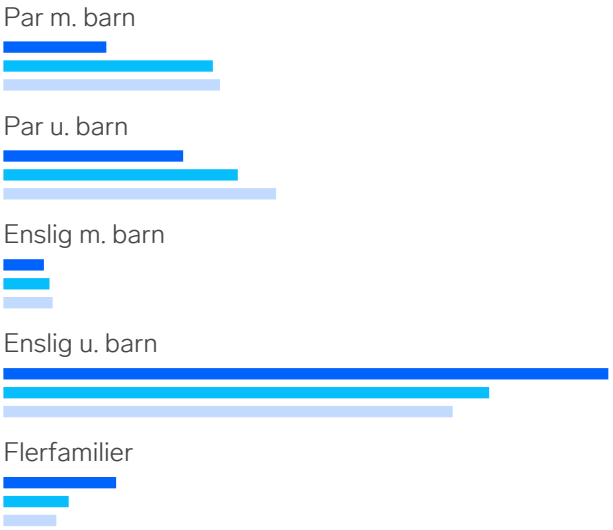
Varer/Tjenester

Gunerius Shoppingsenter	9 min
Apotek 1 Legevakten	3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



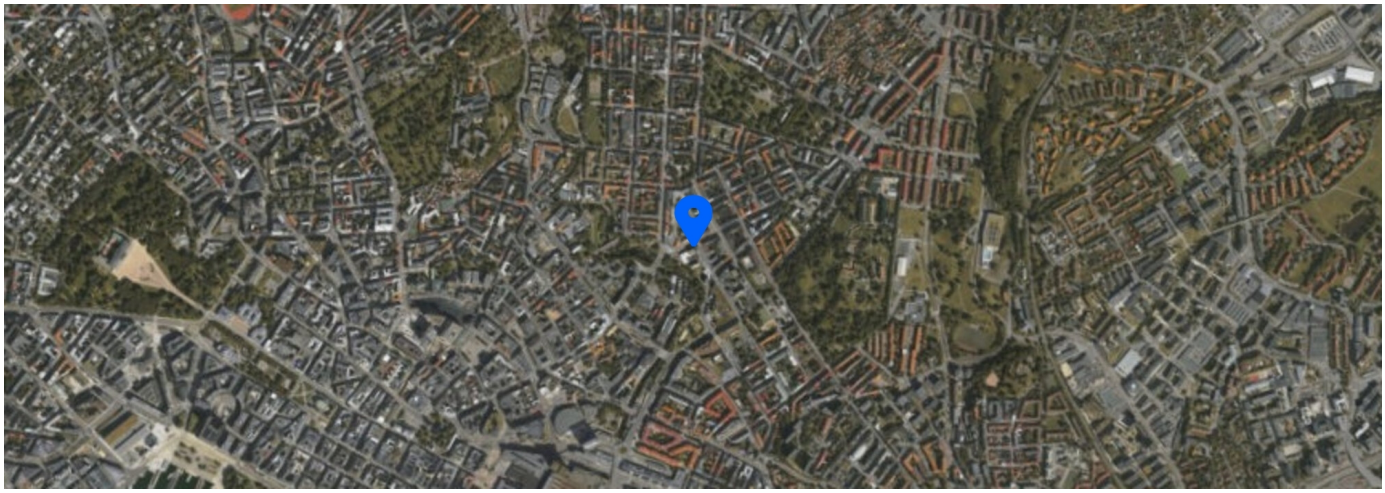
Familiesammensetning

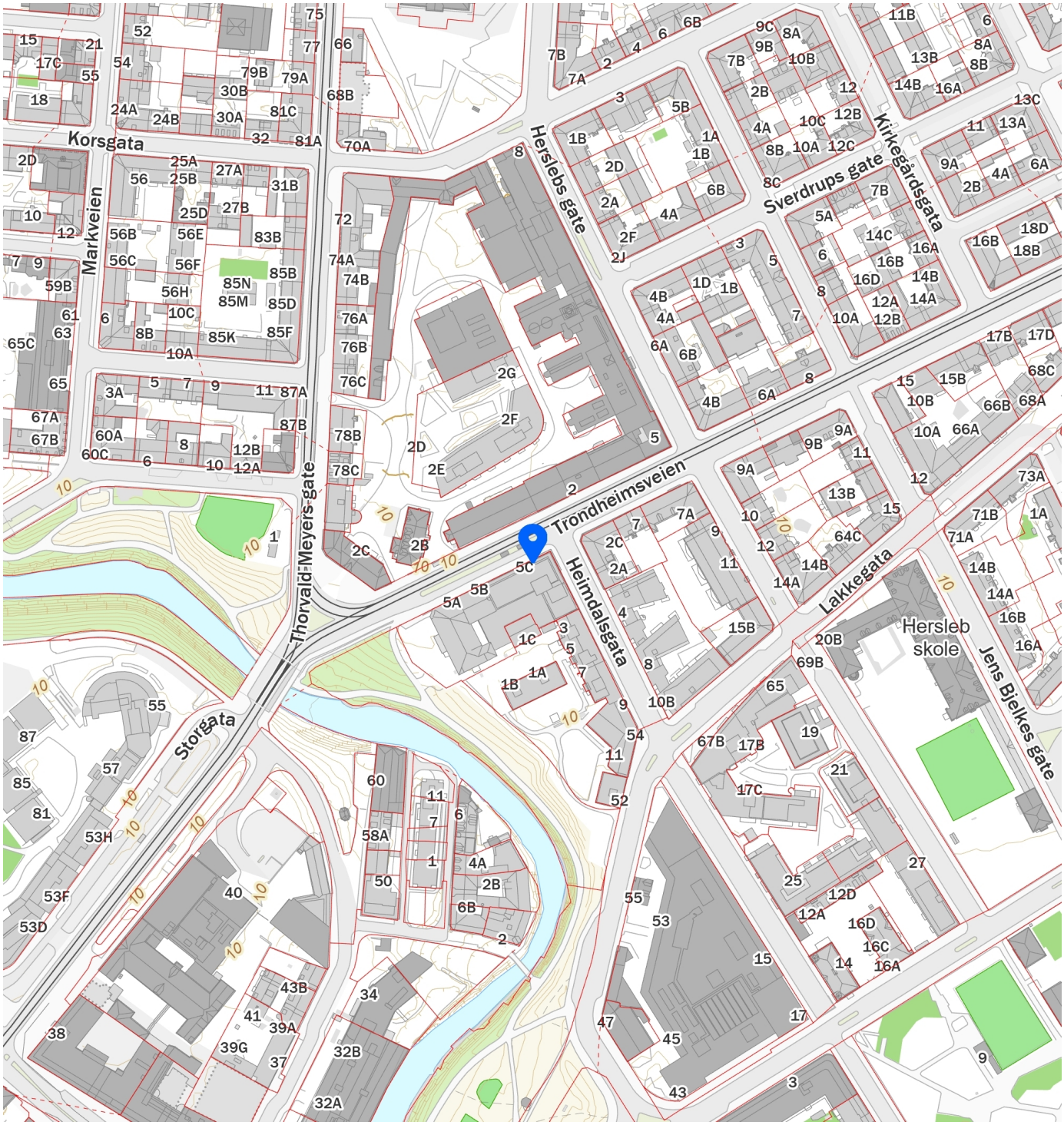


Sivilstand

		Norge
Gift	22%	33%
Ikke gift	65%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

FINN 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





FINN

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



INNKALLING 2025

Borettslaget Trondheimsveien 5

Torsdag 12.06.2025 kl. 18:00
Akerssalen

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Trondheimsveien 5

Tid og sted: Torsdag 12.06.2025 kl. 18:00 - Akerssalen

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Lånefullmakt til styret
- 5.2 Prøveperiode med forlenget åpningstid på felles takterrasse i helger og fridager
- 5.3 Strategi for å redusere felleskostnader

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 350.000,- godkjennes.

5. Andre saker

5.1 Lånefullmakt til styret

Forslaget er fremmet av styret.

Bakgrunn for sak:

Borettslaget har over lengre tid hatt utfordringer med vanninntrengning og -lekkasje i bodområdet i kjelleren. Problemet er varslet til styret i Sameiet Trondheimsveien 5A-E, som har ansvaret for bygningsmassen. Sameiet har hatt befaring av fagkyndige for å finne ut omfanget av arbeidet; de hardest rammede bodene er midlertidig flyttet til andre lokaler; og andre utsatte boder har fått paller for å heve eiendeler opp fra gulvet. Disse tiltakene har fungert som nødløsning mens nåværende styre har fått kontroll på økonomien siden 2020. Nå er økonomi på stell, og styret ser seg nødt til å løse dette problemet på en permanent måte.

Sameiet begynte planlegging av arbeid mot slutten av 2024 med befaringer og tilbud fra Fokus Rådgivning. Problemet anses av den art at man må gjennomføre dette som preventivt og nødvendig vedlikehold, før det går utover byggets bærende konstruksjoner, med planlagt utbedring i 2025.

Sameiets lånekapasitet er fullt utnyttet, som betyr at seksjonene, (Borettslaget, SüdØst, Coop Extra og Akersalen), selv må finansiere sin respektive del av kostnadene. Borettslagets andel, jamfør sameiebrøken, er på 65% av de totale kostnadene. Det er høyst sannsynlig at borettslagets beløp kan bli så høyt som 5 millioner kroner, jamfør kostnadsrammen presentert av Fokus Rådgivning.

Styret i borettslaget har vurdert alternative finansieringsalternativer:

1. Engangsinnkalling av 40-50 000kr fra hver andel.
2. Økning av felleskostnader.
3. Låneopptak.

Det er styrets oppfatning at alternativ 1 er uaktuell, m.t.p. den økonomiske belastningen dette ville vært for våre andelseiere i en allerede dyr hverdag. Alternativ 2 er ikke et reelt alternativ, da finansieringen må på plass innenfor en kort tidsramme. Styrets anbefalte alternativ er dermed alternativ 3. Et låneopptak på for eksempel 5 millioner kroner vil i gjennomsnitt gi en økt månedskostnad på 275-325kr per andel (20 års avdragstid, 5% rente).

Forslag til vedtak: Generalforsamling 2025 i Borettslaget Trondheimsveien 5 gir styret i Borettslaget Trondheimsveien 5 fullmakt til, på den mest hensiktsmessige måten, å øke langsiktig lånefinansiering med inntil 5 000 000kr. Lånet skal stå for borettslagets finansiering av sin andel (65%) av Sameiet Trondheimsveien 5 A-Es reparasjon og utbedring av vannlekkasjen i bodområdet. Vedtaket forutsetter godkjenning av prosjektet i Sameiets relevante fora.

Godkjent finansiering må også foreligge fra alle fem seksjonene i Sameiet.
Fullmakten gjelder fram til generalforsamling 2026.

Styrets innstilling: Styrets enstemmige anbefaling er at reparasjon av bodområdet er helt nødvendig. Risikoen for bygningens bærende konstruksjoner må elimineres før konsekvensene blir for alvorlige, og kostnadene blir av en annen dimensjon enn det vi nå ser. Borettslagets andel av finansieringen må løses ved økt langsiktig låneopptak. Beløpet er av en slik størrelse at det ikke er rom innenfor det ordinære driftsbudsjettet. Borettslagets opparbeidete kontantbuffer, (som er reserve for uforutsette, akutte, mindre hendelser), er av nevnte grunn heller ikke et finansieringsalternativ. Prosjektet faller innunder kategorien «nødvendig reparasjon og vedlikehold», og det er dermed kun låneopptak som styret må ha fullmakt til. Styret anbefaler at forslaget vedtas.

5.2 Prøveperiode med forlenget åpningstid på felles takterrasse i helger og fridager

Med kanskje en av områdets beste takterrasser, med panoramautsikt utover byen, har vi som beboere truffet nålen i høystakken. Denne gleden får vi dessverre ikke nyte lenge av, spesielt når det er varmere tider og byen viser seg på sitt aller beste.

Det er fullt forståelig at man ønsker å ha det rolig fra et visst tidspunkt og at det ikke skal være åpent døgnet rundt, hvert fall i hverdager. Som et kompromiss kan man vurdere å forlenge åpningstiden til 01:00 visse dager, som fredager, lørdager, og kvelden før eventuelle fridager. Denne praksisen gjøres allerede den dag i dag på nyttårsaften.

På denne måten kan man få nyte vår fantastiske takterrasse litt lenger enn vi kan gjøre i dag, samtidig som vi kan bevare de roligere periodene av døgnet.

Forslag til vedtak: Innfør en prøveperiode med forlenget åpningstid på felles takterrassen til 01:00 på fredager, lørdager og kvelden før fridager.

Styrets innstilling: Styret har ingen innstilling til denne saken. Åpningstiden på Solterrassen er per dags dato allerede forlenget til midnatt i sommermånedene. Ordensregler og stilletid må fremdeles respekteres fra klokken 23:00. Dersom denne saken vedtas,

kan en eventuell prøveperiode opphøre ved behov, f. eks. om det blir økning av klagehenvendelser.

5.3 Strategi for å redusere felleskostnader

Jeg har bodd i borettslaget i seks år, og i denne perioden har felleskostnadene (lån og IN-ordning holdt utenfor) økt betydelig. Fra januar 2019 til januar 2025 har den samlede økningen i felleskostnader vært på 75,9 %. De årlige økningene har vært henholdsvis: 16,6 %, 9,9 %, 10,3 %, 6,8 %, 7,1 % og 8,8 %.

Alle disse justeringene har ligget over SSBs mål for inflasjon i tilsvarende år, noe som betyr at borettslaget stadig bruker mer penger til drift – utover det som skyldes generell prisvekst.

Jeg savner en tydelig strategi for hvordan styret vurderer, og eventuelt bremser, denne utviklingen. Jeg ønsker derfor å foreslå en konkret målsetning for styret i året som kommer.

Forslag til vedtak: Styret skal i 2025 arbeide med en ambisjon om å redusere borettslagets totale driftsutgifter, slik at justeringen av felleskostnadene for 2025 blir lavere enn SSBs offisielle inflasjonstall for året. Dette innebærer en bevisst innsats for å effektivisere driften og prioritere kostnadsreduserende tiltak.

Styrets innstilling: Sittende styre overtok i 2020 et boligselskap på randen av konkurs. Viser til ekstraordinær generalforsamling 2021. Felleskostnadene måtte umiddelbart økes vesentlig mer enn landets inflasjon. Denne økningen skyldes i hovedsak:

- Oppbygging av en kontant-buffer tilsvarende anbefalinger fra forretningsfører (for vår del ca. 2 millioner kroner).
- Betydelig behov for vedlikeholdsarbeid.
- Betydelig økning av kostnader utenfor borettslagets kontroll, f. eks. kommunale avgifter, forsikring, revisjon o.l.

Styret skal i 2025 fortsette sitt fokus på kostnadsreduserende tiltak, og i alle relevante vedtak som innebærer kostnad, skal kost/nytte vurderes. Styret vedtar kun økning av felleskostnader etter behov.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Vera Gulbrandsen (2023-2025) - på valg

Styremedlem, Asbjørn Holte (2024-2026)

Styremedlem, Gard Martin Braskerud (2023-2025) - på valg

Styremedlem, Therese Tollefsen (2023-2025) - på valg

Varamedlem, Remy Lorentsen (2024-2025) - på valg

Varamedlem, Magnhild Mjør (2024-2025) - på valg

6.1 Valg av leder

Styreleder Vera Gulbrandsen er på valg, og det skal velges inn en ny styreleder for en periode på 2 år.

Gard Martin Braskerud stiller til valg.
Gard er 33 år gammel, og jobber som produksjonsleder i dramaavdelingen hos NRK. Han har bodd i Trondheimsveien 5 siden 2016, og har vært med i styret siden 2020, hvor han de siste årene har vært fungerende nestleder. Han ønsker å stille til valg som styreleder, nå som Vera gir seg.

Forslag til vedtak: Gard Martin Braskerud for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det er fire kandidater som har meldt sin interesse for styrevervet.

Vera Gulbrandsen
Vera er 40 år gammel, og jobber som karriereveileder. Hun har bodd i Trondheimsveien 5 siden 2013, og har vært med i styret siden 2020, hvor hun de siste årene har vært styreleder.

Nazifa Mohyuddin
Nazifa er 26 år gammel, og jobber som utvikler og ingeniør i tech-bransjen. Hun har bodd i Trondheimsveien 5 siden 2024. Hun har ikke tidligere erfaring fra styreverv, men er nysgjerrig, løsningsorientert og engasjert, og beskrives av andre som energisk, fremoverlent og sosial.

Youness Aassba
Youness er 35 år gammel, og jobber som sosionom i Nav. Han har bodd i Trondheimsveien 5 siden 2017. Han har ikke erfaring fra tidligere styreverv, men har mange års erfaring med arbeid innen økonomi, ledelse og forvaltning i offentlig etat. Han beskrives som ansvarsfull, løsningsorientert og lyttende.

Lasse Pelletier Krohn-Dale
Lasse har bodd i Trondheimsveien 5 siden 2024.

Forslag til vedtak: Vera Gulbrandsen for 2 år

Nazifa Mohyuddin for 1 år

Youness Aassba for 1 år

Lasse Pelletier Krohn-Dale for 1 år

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det er to kandidater som skal velges inn som varamedlem.

Asbjørn Holte
Asbjørn har vært eksternt styremedlem siden 2020, anbefalt av forretningsfører. Han stiller nå til valg som vara, ettersom økonomien er under kontroll.

Remy Lorentsen
Remy har vært varamedlem de to siste årene, og stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Asbjørn Holte for 1 år

Remy Lorentsen for 1 år

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**1 975 065**	**2 469 634**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	3 368 768	2 342 964
Tilbakeføring av avskrivning	198 395	198 395
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-3 455 641	-5 348 279
Endringer i andre langsiktige poster	785 429	2 312 351
B. Årets endring disponible midler	**896 951**	**-494 569**
C. Disponible midler	**2 872 016**	**1 975 065**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	3 075 500	2 282 858
Kortsiktig gjeld	-203 484	-307 792
C. Disponible midler	**2 872 016**	**1 975 065**

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

Resultatregnskap 2024 Borettslaget Trondheimsveien 5

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	10 439 618	9 858 692	10 554 772	10 675 536
Sum leieinntekt		**10 439 618**	**9 858 692**	**10 554 772**	**10 675 536**
Andre inntekter					
Tilskudd	2	0	5 250	0	0
Diverse inntekt	3	25 855	12 400	1 500	8 000
Sum annen inntekt		**25 855**	**17 650**	**1 500**	**8 000**
Sum inntekt		**10 465 473**	**9 876 342**	**10 556 272**	**10 683 536**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	47 235	45 120	47 235	49 235
Styrehonorar	4	335 000	320 000	335 000	350 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	5	198 395	198 395	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		400 661	502 729	773 500	500 000
Kostnad eiendom/lokale	6	1 814 401	1 589 199	1 849 000	2 200 788
Kommunale avgifter/renovasjon		260 514	239 004	291 000	273 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	7	0	42 639	3 000	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	15 729	38 179	20 000	10 500
Reparasjon og vedlikehold	9	891 448	1 476 007	1 000 000	1 203 333
Revisjonshonorar		10 351	9 886	9 500	10 000
Forretningsførerhonorar		186 572	177 770	193 936	195 000
Andre honorar	10	41 372	45 789	100 000	113 000
Kontorkostnad		9 890	5 071	0	0
TV/bredbånd		705 024	900 593	755 000	724 000
Kontingent og gaver		0	1 192	1 200	0
Forsikring		63 329	55 010	72 640	64 000
Andre kostnader	11	11 097	12 728	47 000	21 000
Tap		0	205 697	0	0
Sum kostnad		**4 991 019**	**5 865 008**	**5 498 011**	**5 713 856**
Driftsresultat før IN		**5 474 454**	**4 011 334**	**5 058 261**	**4 969 680**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		1 146 865	1 244 259	0	0
Driftsresultat etter IN		**6 621 319**	**5 255 593**	**5 058 261**	**4 969 680**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		108 739	62 940	0	0
Rentekostnad		3 361 290	2 975 568	3 341 453	3 205 502
Netto finansposter		**3 252 551**	**2 912 629**	**3 341 453**	**3 205 502**
Årsresultat		**3 368 768**	**2 342 964**	**1 716 808**	**1 764 178**
Overført til/fra annen egenkapital		3 368 768	2 342 964	0	0
SUM OVERFØRINGER		**3 368 768**	**2 342 964**	**0**	**0**

Balanse 2024 Borettslaget Trondheimsveien 5

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	5	192 000 000	192 000 000
Andre driftsmidler	5	771 268	969 663
Sum anleggsmidler		**192 771 268**	**192 969 663**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		89 599	35 694
Kundefordringer		20 688	18 250
Fordringer skader		0	-15 655
Forskuddsbetalte kostnader		192 984	236 662
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		2 772 229	2 007 906
Sum omløpsmidler		**3 075 500**	**2 282 858**
SUM EIENDELER		**195 846 768**	**195 252 520**

Balanse 2024 Borettslaget Trondheimsveien 5

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		10 800	10 800
Sum innskutt egenkapital		**10 800**	**10 800**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		29 829 613	26 460 845
Sum opptjent egenkapital		**29 829 613**	**26 460 845**
Sum egenkapital	**12**	**29 840 413**	**26 471 645**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	57 349 608	60 805 249
Borettsinnskudd		59 771 750	59 771 750
IN nedbetalt fellesgjeld	13	48 681 513	47 896 084
Sum langsiktig gjeld		**165 802 871**	**168 473 083**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		41 348	10 408
Leverandørgjeld		50 652	164 555
Påløpne renter		1 525	876
Annen kortsiktig gjeld		109 959	131 954
Sum kortsiktig gjeld		**203 484**	**307 792**
Sum gjeld		**166 006 355**	**168 780 876**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**195 846 768**	**195 252 520**
Pantstillelser	14	165 802 871	168 473 083

Sted:_____ Dato:_____

Vera Gulbrandsen
Styreleder

Therese Tollefsen
Styremedlem

Gard Martin Braskerud
Styremedlem

Asbjørn Holte
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen.
Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.
Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan,
og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner ((fjernvarme-eksempel) (fyll inn de ulike avregningstypene)), og eier betaler kun for eget forbruk.
I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».
Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet."

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	4 825 860	4 388 268
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	705 024	674 304
3650 Innkrevde felleskostn. renter	3 364 277	2 980 631
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 544 457	1 815 489
Sum	**10 439 618**	**9 858 692**

For å opprettholde egenkapitalen i borettslaget kalles det inn fellesutgifter tilsvarende driftskostnader og finansinntekter.

Note 2 - Tilskudd

Tilskudd gjelder fra USBL Bymiljøfond.

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3957 Nøkkelsalg	10 200	10 000
3990 Andre driftsinntekter	0	2 400
3999 Andre inntekter	15 655	0
Sum	**25 855**	**12 400**

Konto 3957 gjelder nøkkelsalg

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	47 235	45 120
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	335 000	320 000
Sum	**382 235**	**365 120**

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

Note 5 - Varige driftsmidler

	Boligeiendom	Takterrasse	Kameraovervåki	Heis - del 1	Heis - del 2	Kameraovervåki
Anskaffelseskost pr.01.01 :	192 000 000	174 469	107 833	805 582	1 708 267	354 573
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	192 000 000	174 469	107 833	805 582	1 708 267	354 573
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	174 469	103 652	653 416	1 300 181	147 739
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	192 000 000	0	4 181	152 166	408 086	206 834
Årets avskrivninger :	0	0	7 167	53 705	113 884	23 638
Anskaffelsesår :	2008	2010	2010	2012	2013	2018
Antatt levetid i år :		5	15	15	15	15

Borettslaget består av 108 boligandeler.
Borettslagets adresse er Trondheimsveien 5.
Borettslaget forurenser ikke det ytre miljø ut over det som er vanlig for et boligselskap.

Borettslaget eier tomten. G.nr 230, b.nr 443 i 0301 Oslo Kommune, og tomten utgjør 34.600.000 kr av byggets verdi.

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6300 Leiekostnader lokaler	1 503 432	1 260 634
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	129 247	123 636
6341 Brannalarm	3 795	4 365
6361 Fast renhold	117 193	111 825
6364 Matteleie	60 735	80 342
6390 Andre driftskostnader	0	1 910
6392 Containerleie/tømming	0	6 487
Sum	**1 814 401**	**1 589 199**

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Leie av datautstyr	0	17 639
6490 Andre leiekostnader	0	25 000
Sum	**0**	**42 639**

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6540 Inventar	9 921	18 904
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	4 350	7 088
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	10 999
6552 Driftsmateriell	1 458	1 188
Sum	**15 729**	**38 179**

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	0	399 153
6602 Vedlikehold VVS	7 946	12 011
6603 Vedlikehold elektro	172 007	76 011
6611 Vedlikehold heiser	208 862	135 349
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	56 727	26 267
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	60 064	182 021
6630 Egenandel forsikring	0	10 000
6643 Glassarbeid/Vindu	192 563	471 258
6648 Vedlikehold dører og porter	145 347	163 938
6663 Vedlikehold ventilasjon	47 933	0
Sum	**891 448**	**1 476 007**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 10 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	41 372	40 715
6730 Teknisk honorar	0	5 074
Sum	**41 372**	**45 789**

Konto 6714 gjelder IN-avtale, godkjenning nye andelseiere, bruksoverlating og viderefakturering eiendomsskatt.
Konto 6730 gjelder honorar Plan og Bygningsetaten.

Note 11 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	1 365	3 221
7719 Møter, div. styret	4 200	4 500
7770 Betalingskostnader	1 011	1 082
7773 Omkostninger innkreving	3 849	3 819
7790 Andre kostnader	682	0
7792 Øredifferanse	0	1
7795 Husleietap	-9	105
Sum	**11 097**	**12 728**

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	10 800	0	10 800
Sum innskutt egenkapital	**10 800**	**0**	**10 800**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	26 460 845	3 368 768	29 829 613
Sum opptjent egenkapital	**26 460 845**	**3 368 768**	**29 829 613**
Sum egenkapital	**26 471 645**	**3 368 768**	**29 840 413**

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**
Formål:	Til oppgradering/refinansie	
Lånenummer:	**83987201900**	**83987127204**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2008
Rentesats:	5.65 %	5.65 %
Beregnet innfridd:	30.05.2036	30.12.2045
Opprinnelig lånebeløp:	3 415 444	132 217 450
Lånesaldo 01.01:	2 932 059	57 872 832
Avdrag i perioden:	168 624	3 286 659
Lånesaldo 31.12:	**2 763 435**	**54 586 173**
Saldo 5 år frem i tid:	1 766 970	46 716 059
Andelssaldo 01.01:	0	47 896 084
Innbetalt IN i perioden:	0	1 932 294
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	1 146 865
Andelssaldo 31.12:	**0**	**48 681 513**
Sum pantegjeld for lån:	**2 763 435**	**103 267 686**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987127204	1	1 632 428	1 632 428
	1	1 518 552	1 518 552
	1	1 418 974	1 418 974
	1	1 381 634	1 381 634
	1	1 306 950	1 306 950
	1	1 300 248	1 300 248
	2	1 232 268	2 464 536
	1	1 194 926	1 194 926
	1	1 157 584	1 157 584
	1	1 132 690	1 132 690
	1	1 082 902	1 082 902
	1	1 020 666	1 020 666
	1	988 948	988 948
	2	983 324	1 966 648
	1	958 430	958 430
	1	944 764	944 764
	1	933 556	933 556
	2	933 536	1 867 072
	1	921 676	921 676
	2	883 747	1 767 494
	1	873 176	873 176
	3	858 852	2 576 556
	1	857 625	857 625
	1	833 958	833 958
	7	821 511	5 750 577
	1	816 214	816 214

Langsiktig gjeld

	6	721 934	4 331 604
	1	692 833	692 833
	1	647 251	647 251
	1	634 804	634 804
	1	627 344	627 344
	1	614 917	614 917
	3	560 122	1 680 366
	1	535 267	535 267
	6	535 227	3 211 362
	1	523 581	523 581
	1	522 780	522 780
	1	461 328	461 328
	1	428 750	428 750
	1	296 378	296 378
	1	212 388	212 388
	1	188 079	188 079
	1	160 603	160 603
	1	65 867	65 867
	1	59 036	59 036
	1	5 171	5 171
	1	4 642	4 642
	1	4 302	4 302
	1	4 054	4 054
	1	3 809	3 809
	1	862	862
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987201900	1	73 062	73 062
	1	57 825	57 825
	3	52 624	157 872
	1	51 094	51 094
	2	41 916	83 832
	2	37 326	74 652
	1	37 020	37 020
	1	36 103	36 103
	1	35 491	35 491
	2	34 879	69 758
	1	34 573	34 573
	1	33 961	33 961
	1	32 737	32 737
	1	32 431	32 431
	1	32 186	32 186
	2	32 125	64 250
	1	31 880	31 880
	1	31 207	31 207
	1	30 901	30 901
	1	30 595	30 595
	2	30 289	60 578
	2	29 372	58 744
	2	29 066	58 132
	2	28 454	56 908
	4	27 842	111 368

Langsiktig gjeld

1	27 230	27 230
1	26 924	26 924
1	26 618	26 618
1	26 006	26 006
1	25 088	25 088
9	24 170	217 530
1	23 558	23 558
2	22 947	45 894
3	22 335	67 005
2	21 723	43 446
7	21 111	147 777
1	20 805	20 805
15	20 193	302 895
10	17 745	177 450
2	15 910	31 820
1	15 604	15 604
5	13 768	68 840
6	13 156	78 936
1	12 850	12 850

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen.
Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.
Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan,
og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 14 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	106 031 121
Innskuddskapital	59 771 750
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**165 802 871**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**192 000 000**

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 59.782.550,-. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Trondheimsveien 5.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Trondheimsveien 5

Styreleder	Vera Gulbrandsen (sign.)	11.04.2025
Styremedlem	Therese Tollefsen (sign.)	10.04.2025
Styremedlem	Asbjørn Holte (sign.)	09.04.2025
Styremedlem	Gard Martin Braskerud (sign.)	11.04.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Borettslaget Trondheimsveien 5

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Trondheimsveien 5 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: HPP0V-EMH6L-Q1SZ3-FJ0O7-AVAWZ-SIUK2

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: HPP0V-EMH6L-Q1SZ3-FJ0O7-AVAWZ-SIUK2

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2025-04-23 12:42:58 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: HPP0V-EMH6L-Q1SZ3-FJ0O7-AVAWZ-SIUK2

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Borettslaget Trondheimsveien 5

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Vera Gulbrandsen
Styremedlem, Asbjørn Holte
Styremedlem, Gard Martin Braskerud
Styremedlem, Therese Tollefsen
Varamedlem, Remy Lorentsen
Varamedlem, Magnhild Mjør

Styret i Borettslaget Trondheimsveien 5 består av 2 kvinner og 2 menn.

Virksomhetens art

Borettslaget Trondheimsveien 5 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Borettslaget Trondheimsveien 5 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 987609826

Borettslaget Trondheimsveien 5 består av 108 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget Trondheimsveien 5 er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP3733423.. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5. Borettslaget Trondheimsveien 5 har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

I 2024 er det gjort følgende arbeid knyttet til HMS:

- Service på brannvarslingsanlegget.
- Andelseiere har blitt påminnet om å sjekke at brannvarsleren deres fungerer som den skal.
- Utendørssluk skal renses én gang i kvartelet. Dette har blitt gjort.
- Beboere i 8. etasje med privat terrasse har fått jevnlig beskjed om å rense sluk på sin terrasse.
- Årlig service på ventilasjon.
- Kontroll/service av sprinkleranlegg, varmtvannsberedere og grunnvannspumper.
- Kontroll/service av heis.
- Spyling og desinfisering av søppelrom.
- Rengjøring av fellesareal.
- Endret varslingsliste med tanke på brannalarm og vaktselskap.

- Utskiftning og reparasjon av ødelagte vinduer.
- Styret har sendt e-post til beboere som omhandler:
    - Informasjon om andelseiers vedlikeholdsplikt av vinduer.
    - Retningslinjer for nyttårsaften.
    - Årlig HMS-sjekkliste for beboere.
    - Andre forhold som har oppstått.

Økonomistyring

Et prioritert område for styret, på linje med sikkerhet og vedlikehold, er økonomistyring. Hovedmålet er at vi over tid sikrer borettslaget en robust økonomi. Det vil blant annet innebære at vi til enhver tid skal ha en minimum kontant-buffer som er i samsvar med forretningsførers anbefaling, ca. 2 millioner kroner (20 000kr per leilighet). Vårt bankinnskudd per 31.12.2024 er 2 772 000kr.

I tillegg til nevnte hovedmål, vil styret tilstrebe å være forutsigbare med hensyn til endring av felleskostnadene. Det innebærer at det reguleres kun én gang i året, og da fortrinnsvis 1. januar. Uforutsette, større hendelser eller større prosjekter, vil finansielt uansett måtte håndteres separat.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

Selskapet har inngått en avtale om IN-ordning med banken og vår forretningsfører. Usbl må kontaktes senest to uker før eventuell nedbetaling.

Økonomi

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Årsregnskapet viser et overskudd på 3 361 290kr, mot et budsjett på 1 717 000kr.

Innbetaling knyttet til IN-ordningen var 1 147 000kr (ikke budsjettert).

Innbetalinger relatert til IN-ordningen har ingen effekt på borettslagets likviditet, men øker borettslagets bokførte egenkapital. Ordinært resultat, eksklusive IN-ordningen, var 2 214 200kr. Positivt avvik mot budsjett skyldes i hovedsak lavere energikostnader (strømstøtte) og noe lavere drift- og prosjektkostnader.

Forøvrig vises det til noter, samt kommentarer, under regnskapsbehandlingen på generalforsamlingen.

Det ble foretatt en økning av felleskostnadene på 10 % fra 1. januar 2024. Borettslaget er den største seksjonen i Sameiet Trondheimsveien 5 A-E (65 %), og denne eierandelen vil derfor ha betydning for nødvendige endringer av felleskostnadene.

Styrets arbeid

Styret har blant annet jobbet med følgende styresaker i år:

- Fulgt opp daglig drift av borettslaget med alt det innebærer.
- Gjennomført årlig HMS-kontroll og service.
- Hatt dialog og samarbeid med Sameiet, samt holdt i dialog og arbeid knyttet til bakgården.
- Hatt løpende styremøter fordelt utover året etter behov. Styremedlemmene jobber selvstendig mellom møtene, og møtene brukes for å oppsummere saker vi arbeider med, diskutere, og eventuelt fatte vedtak når det er behov for dette.
- Avtalte demontering av porttelefoner med leverandør, med planlagt gjennomføring i 2025.
- Hatt befaring av vinduer i enkelte leiligheter, og fulgt opp arbeid her.
- Meldt inn skadesaker til forsikringsselskapet og fulgt opp arbeid knyttet til disse.
- Behandlet innkommende forespørsler, bruksoverlatingssøknader og klager fra beboere i borettslaget, og ellers formidlet viktig informasjon til våre beboere.
- Gjennomført styretimen den første torsdagen hver måned med noen unntak (grunnet helligdager e.l.).
- Hatt dugnad for å pynte byggets fasade til jul og Pride, samt rydde ned igjen.
- Hatt dugnad på Solterrassen for å klargjøre for vår- og vintersesong.
- Byttet ut belysningen i fellesareal til LED-belysning som et miljø- og økonomitiltak, samt fordi de gamle pærene nå fases ut av hos leverandør.
- Forsterket dørene i fellesarealet i kjelleren grunnet innbrudd.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 12.06.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap



INNKALLING 2026

Borettslaget Trondheimsveien 5

Onsdag 10.06.2026 kl. 10:00

Digitalt

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Borettslaget Trondheimsveien 5

Møtet finner sted onsdag 10.06.2026 kl. 10:00 - Digitalt

Møtet avholdes som et digitalt møte på Usbl.no / Bonabo - Min side.

Periode for kommentarer/spørsmål:
10.06.2026 10:00 - 12.06.2026 12:00

Periode for avstemning:
12.06.2026 15:00 - 17.06.2026 10:00

Møtet innledes med en høringsperiode. I perioden for kommentarer/spørsmål kan eiere stille spørsmål til styret om de sakene som legges frem, kommentere saker, samt foreslå andre kandidater til verv. Når høringsperioden er over, vil det etter et lite opphold åpnes for avstemning.

Frist for å kreve fysisk generalforsamling er satt til 5 dager før onsdag 10.06.2026 kl. 10:00 og må være undertegnet av minst 10 % av eierne.

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Borettslaget Trondheimsveien 5 det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andelseier har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Kun internett - ikke felles TV-abonnementpakke

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 365 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Kun internett - ikke felles TV-abonnementpakke

For å senke felleskostnader foreslås det at styret når avtale skal fornyes tegner en avtale som kun inkluderer internett, ikke TV-abonnementspakke. Mange beboere benytter seg i liten grad av TV-pakken borettslaget har i dag, og dette er en av få muligheter til å senke relativt høye felleskostnader uten at det går utover sunn økonomisk drift av borettslaget

Forslag til vedtak: Styret regner fellesavtale som kun inkluderer internett, ikke TV-abonnement, når nåværende avtale utløper, gitt at dette er billigere enn alternativ som inkluderer TV-pakke.

Styrets innstilling: **Styret har ingen innstilling til denne saken, og syns flertallet skal bestemme om vi skal fortsette med felles TV-avtale eller gå over til kun internett.**

Per dags dato har borettslaget avtalen *Kollektiv Flex Premium 250* hos Telia til 557,81kr per måned per boenhet. Med denne avtalen kan hver enkelt beboer selv bestemme om de ønsker TV-pakke eller eventuelt kun (sterkere) bredbånd. Månedsprisen forblir den samme, uansett valg. En del boenheter har valgt vekk TV-pakken helt. Avtalen utløper i november 2026. Styret har vært i dialog med Telia og andre leverandører våren 2026 om å eventuelt installere fiber i bygget, samt å eventuelt forlenge avtalen om TV og internett, men avventer dette til saken er behandlet på generalforsamling.

Styret ser det som at man har to muligheter:

1. **Beholde fellesavtale med TV og internett.** Dersom man forlenger felles TV- og bredbåndsavtale med Telia, vil månedsprisen per boenhet ligge på 499kr. Prisjustering kan forekomme. Da beholder vi samme løsning som vi har per dags dato. Styret har ikke innhentet andre TV-tilbud til sammenlikning, så dette bør gjøres dersom vi ønsker å fortsette med TV.
2. **Avvikle fellesavtale om TV og kun beholde internett.** Dersom man kun velger bredbånd hos Telia, vil prisen ligge på 199kr per måned per boenhet. Prisjustering kan forekomme. Prisen ligger omtrent på samme nivå hos andre bredbåndsleverandører. Beboerne kan da tegne TV-pakke på egenhånd om det er ønskelig.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Gard Martin Braskerud, Valgt fra 12.06.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Vera Gulbrandsen, Valgt fra 12.06.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Youness Assbaa, Valgt fra 12.06.2025, Valgt for 1 år
Styremedlem, Nazifa Mohyuddin, Valgt fra 12.06.2025, Valgt for 1 år
Styremedlem, Lasse Pelletier Krohn-Dale, Valgt fra 12.06.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Remy Lorentsen, Valgt fra 12.06.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Asbjørn Holte, Valgt fra 12.06.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges styremedlemmer i borettslaget for perioden 2026-2028.

Styret er ikke kjent med at det foreligger andre kandidater. Eventuelle motkandidater må fremmes innen høringsperioden avsluttes.

Forslag til vedtak: Youness Assbaa for 2 år

Asbjørn Holte for 2 år

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges minst ett varamedlem i borettslaget for perioden 2026-2027.

Styret er ikke kjent med at det foreligger andre kandidater. Eventuelle motkandidater må fremmes innen høringsperioden avsluttes.

Forslag til vedtak: Remy Lorentsen for 1 år

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**2 872 016**	**1 975 065**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-1 865 258	3 368 768
Tilbakeføring av avskrivning	195 409	198 395
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-3 914 280	-3 455 641
Endringer i andre langsiktige poster	6 070 958	785 429
B. Årets endring disponible midler	**486 829**	**896 951**
C. Disponible midler	**3 358 845**	**2 872 016**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	3 870 593	3 075 500
Kortsiktig gjeld	-511 748	-203 484
C. Disponible midler	**3 358 845**	**2 872 016**

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

Resultatregnskap 2025 Borettslaget Trondheimsveien 5

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	10 518 279	10 439 618	10 675 536	10 379 579
Sum leieinntekt		**10 518 279**	**10 439 618**	**10 675 536**	**10 379 579**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	2 400	25 855	8 000	6 000
Sum annen inntekt		**2 400**	**25 855**	**8 000**	**6 000**
Sum inntekt		**10 520 679**	**10 465 473**	**10 683 536**	**10 385 579**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	49 350	47 235	49 235	51 465
Styrehonorar	3	350 000	335 000	350 000	365 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	195 409	198 395	0	191 227
Driftskostnad					
Energikostnad		431 962	400 661	500 000	430 000
Kostnad eiendom/lokale	5	6 671 644	1 814 401	2 200 788	2 358 000
Kommunale avgifter/renovasjon		272 791	260 514	273 000	278 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	27 864	0	0	35 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	318 513	15 729	10 500	8 500
Reparasjon og vedlikehold	8	1 238 826	891 448	1 203 333	1 100 000
Revisjonshonorar		11 393	10 351	10 000	13 000
Forretningsførerhonorar		198 006	186 572	195 000	227 000
Andre honorar	9	119 055	41 372	113 000	76 500
Kontorkostnad		2 820	9 890	0	0
TV/bredbånd		755 007	705 024	724 000	781 000
Kontingent og gaver		694	0	0	0
Forsikring		64 101	63 329	64 000	62 000
Andre kostnader	10	21 645	11 097	21 000	21 000
Sum kostnad		**10 729 079**	**4 991 019**	**5 713 856**	**5 997 692**
Driftsresultat før IN		**-208 399**	**5 474 454**	**4 969 680**	**4 387 887**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		1 299 232	1 146 865	0	0
Driftsresultat etter IN		**1 090 833**	**6 621 319**	**4 969 680**	**4 387 887**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		144 685	108 739	0	0
Rentekostnad		3 100 776	3 361 290	3 205 502	2 778 501
Netto finansposter		**2 956 091**	**3 252 551**	**3 205 502**	**2 778 501**
Årsresultat		**-1 865 258**	**3 368 768**	**1 764 178**	**1 609 386**
Overført til/fra annen egenkapital		-1 865 258	3 368 768	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-1 865 258**	**3 368 768**	**0**	**0**

Balanse 2025 Borettslaget Trondheimsveien 5

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	192 000 000	192 000 000
Andre driftsmidler	4	575 859	771 268
Sum anleggsmidler		**192 575 859**	**192 771 268**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		8 395	89 599
Kundefordringer		17 250	20 688
Andre kortsiktige fordringer		29 677	0
Forskuddsbetalte kostnader		292 358	192 984
Innestående konsernkonto og bank		3 522 914	2 772 229
Sum omløpsmidler		**3 870 593**	**3 075 500**
SUM EIENDELER		**196 446 452**	**195 846 768**

Balanse 2025 Borettslaget Trondheimsveien 5

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		10 800	10 800
Sum innskutt egenkapital		**10 800**	**10 800**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		27 964 355	29 829 613
Sum opptjent egenkapital		**27 964 355**	**29 829 613**
Sum egenkapital	**11**	**27 975 155**	**29 840 413**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	53 435 327	57 349 608
Borettsinnskudd		59 771 750	59 771 750
IN nedbetalt fellesgjeld	12	54 752 471	48 681 513
Sum langsiktig gjeld		**167 959 549**	**165 802 871**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		38 598	41 348
Leverandørgjeld		386 923	50 652
Påløpne renter		2 081	1 525
Annen kortsiktig gjeld		84 147	109 959
Sum kortsiktig gjeld		**511 748**	**203 484**
Sum gjeld		**168 471 297**	**166 006 355**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**196 446 452**	**195 846 768**
Pantstillelser	13	167 959 549	165 802 871

Sted:_____ Dato:_____

Gard Martin Braskerud Styreleder	Lasse Pelletier Krohn-Dale Styremedlem	Nazifa Mohyuddin Styremedlem
Vera Gulbrandsen Styremedlem	Youness Assbaa Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

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

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen.
Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.
Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan,
og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	5 186 976	4 825 860
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	718 848	705 024
3650 Innkrevde felleskostn. renter	3 046 266	3 364 277
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 566 189	1 544 457
Sum	**10 518 279**	**10 439 618**

For å opprettholde egenkapitalen i borettslaget kalles det inn fellesutgifter tilsvarende driftskostnader og finansinntekter.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3957 Nøkkelsalg	2 400	10 200
3999 Andre inntekter	0	15 655
Sum	**2 400**	**25 855**

Konto 3957 gjelder nøkkelsalg

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	49 350	47 235
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	350 000	335 000
Sum	**399 350**	**382 235**

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Boligeiendom	Takterrasse	Kameraovervåki	Heis - del 1	Heis - del 2	Kameraovervåki
Anskaffelseskost pr.01.01 :	192 000 000	174 469	107 833	805 582	1 708 267	354 573
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	192 000 000	174 469	107 833	805 582	1 708 267	354 573
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	174 469	107 833	707 121	1 414 065	171 377
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	192 000 000	0	0	98 461	294 202	183 196
Årets avskrivninger :	0	0	4 181	53 705	113 884	23 638
Anskaffelsesår :	2008	2010	2010	2012	2013	2018
Antatt levetid i år :		5	15	15	15	15

Borettslaget består av 108 boligandeler.
Borettslagets adresse er Trondheimsveien 5.
Borettslaget forurenser ikke det ytre miljø ut over det som er vanlig for et boligselskap.

Borettslaget eier tomten. G.nr 230, b.nr 443 i 0301 Oslo Kommune, og tomten utgjør 34.600.000 kr av byggets verdi.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6300 Leiekostnader lokaler	6 334 962	1 503 432
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	137 807	129 247
6341 Brannalarm	0	3 795
6361 Fast renhold	120 005	117 193
6364 Matteleie	78 870	60 735
Sum	**6 671 644**	**1 814 401**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisenser	27 864	0
Sum	**27 864**	**0**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6540 Inventar	0	9 921
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	4 350
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	267 489	0
6552 Driftsmateriell	51 024	1 458
Sum	**318 513**	**15 729**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	487	0
6602 Vedlikehold VVS	0	7 946
6603 Vedlikehold elektro	0	172 007
6611 Vedlikehold heiser	90 756	208 862
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	28 413	56 727
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	254 367	60 064
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6641 Malerarbeider	12 089	0
6643 Glassarbeid/Vindu	705 240	192 563
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	52 540	0
6648 Vedlikehold dører og porter	84 934	145 347
6663 Vedlikehold ventilasjon	0	47 933
Sum	**1 238 826**	**891 448**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 9 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	47 787	41 372
6730 Teknisk honorar	6 519	0
6750 Vakthold	64 749	0
Sum	**119 055**	**41 372**

Note 9 - Andre honorar

Konto 6714 gjelder IN-avtale, godkjenning nye andelseiere, bruksoverlating og viderefakturering eiendomsskatt.
Konto 6730 gjelder honorar Plan og Bygningsetaten.

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	1 525	1 365
7719 Møter, div. styret	9 800	4 200
7770 Betalingskostnader	1 083	1 011
7773 Omkostninger innkreving	2 792	3 849
7790 Andre kostnader	6 655	682
7792 Øredifferanse	3	0
7795 Husleietap	-211	-9
Sum	**21 645**	**11 097**

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	10 800	0	10 800
Sum innskutt egenkapital	**10 800**	**0**	**10 800**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	29 829 613	-1 865 258	27 964 355
Sum opptjent egenkapital	**29 829 613**	**-1 865 258**	**27 964 355**
Sum egenkapital	**29 840 413**	**-1 865 258**	**27 975 155**

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**
Formål:	Nødvendig vedlikehold og refinanaiering Handelsbanken	Til oppgradering/refinansie	
Lånenummer:	**15160734008**	**83987201900**	**83987127204**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2021	2008
Rentesats:	5.05 %	5.40 %	5.05 %
Beregnet innfridd:	30.06.2040	11.07.2025	30.12.2045
Opprinnelig lånebeløp:	9 228 000	3 415 444	132 217 450
Lånesaldo 01.01:	0	2 763 435	54 586 173
Avdrag i perioden:	169 961	2 763 435	8 670 892
Opptak i perioden:	7 690 000	0	7
Lånesaldo 31.12:	**7 520 039**	**0**	**45 915 288**
Saldo 5 år frem i tid:	5 515 104	0	38 332 311
Andelssaldo 01.01:	0	0	48 681 513
Innbetalt IN i perioden:	0	0	7 370 191
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0	1 299 232
Andelssaldo 31.12:	**0**	**0**	**54 752 471**
Sum pantegjeld for lån:	**7 520 039**	**0**	**100 667 760**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 15160734008	1	198 820	198 820
	1	157 358	157 358
	3	143 204	429 612
	1	139 041	139 041
	2	114 064	228 128
	2	101 575	203 150
	1	100 742	100 742
	1	98 245	98 245
	1	96 579	96 579
	2	94 914	189 828
	1	94 082	94 082
	1	92 417	92 417
	1	89 086	89 086
	1	88 254	88 254
	1	87 588	87 588
	2	87 421	174 842
	1	86 755	86 755
	1	84 923	84 923
	1	84 091	84 091
	1	83 258	83 258
	2	82 426	164 852
	2	79 928	159 856
	2	79 095	158 190
	2	77 430	154 860
	4	75 765	303 060
	1	74 100	74 100

Langsiktig gjeld

	1	73 267	73 267
	1	72 435	72 435
	1	70 769	70 769
	1	68 272	68 272
	9	65 774	591 966
	1	64 109	64 109
	2	62 444	124 888
	3	60 778	182 334
	2	59 113	118 226
	7	57 448	402 136
	1	56 616	56 616
	15	54 950	824 250
	10	48 290	482 900
	2	43 294	86 588
	1	42 462	42 462
	5	37 466	187 330
	6	35 801	214 806
	1	34 968	34 968
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987127204	1	1 591 329	1 591 329
	1	1 480 320	1 480 320
	1	1 383 249	1 383 249
	1	1 346 849	1 346 849
	1	1 274 045	1 274 045
	1	1 267 512	1 267 512
	2	1 201 244	2 402 488
	1	1 164 842	1 164 842
	1	1 128 440	1 128 440
	1	1 055 638	1 055 638
	1	994 969	994 969
	1	964 049	964 049
	1	958 568	958 568
	1	934 300	934 300
	1	910 052	910 052
	2	910 033	1 820 066
	1	898 471	898 471
	2	837 229	1 674 458
	1	836 033	836 033
	1	812 962	812 962
	6	800 829	4 804 974
	1	795 664	795 664
	5	703 759	3 518 795
	1	675 390	675 390
	1	630 956	630 956
	1	618 822	618 822
	1	611 550	611 550
	1	599 436	599 436
	3	546 020	1 638 060
	1	521 791	521 791

Langsiktig gjeld

6	521 752	3 130 512
1	510 399	510 399
1	509 618	509 618
1	489 262	489 262
1	449 714	449 714
1	417 956	417 956
1	288 917	288 917
1	207 041	207 041
1	183 344	183 344
1	156 559	156 559
1	113 865	113 865
1	64 208	64 208
1	57 550	57 550
1	5 041	5 041
1	4 525	4 525
1	4 193	4 193
1	3 952	3 952
1	3 713	3 713
1	841	841

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen.
Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.
Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan,
og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	108 187 799
Innskuddskapital	59 771 750
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**167 959 549**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**192 000 000**

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 59.782.550,-. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Trondheimsveien 5.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Trondheimsveien 5

Styreleder	Gard Martin Braskerud (sign.)	07.05.2026
Styremedlem	Youness Assbaa (sign.)	06.05.2026
Styremedlem	Nazifa Mohyuddin (sign.)	07.05.2026
Styremedlem	Vera Gulbrandsen (sign.)	06.05.2026
Styremedlem	Lasse Pelletier Krohn-Dale (sign.)	07.05.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Borettslaget Trondheimsveien 5

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Trondheimsveien 5 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: 2MK1U-BM0BL-87R1K-J467T-8XZP2-A4R55

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 2MK1U-BM0BL-87R1K-J467T-8XZP2-A4R55

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

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

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 77.16.xxx.xxx
2026-05-08 11:12:01 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 2MK1U-BM0BL-87R1K-J467T-8XZP2-A4R55

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

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

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

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

Årsmelding 2025 - Borettslaget Trondheimsveien 5

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Gard Martin Braskerud
Styremedlem, Vera Gulbrandsen
Styremedlem, Youness Assbaa
Styremedlem, Nazifa Mohyuddin
Styremedlem, Lasse Pelletier Krohn-Dale
Varamedlem, Remy Lorentsen
Varamedlem, Asbjørn Holte

Styret i Borettslaget Trondheimsveien 5 består av 2 kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Borettslaget Trondheimsveien 5 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Borettslaget Trondheimsveien 5 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 987609826

Borettslaget Trondheimsveien 5 består av 108 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget Trondheimsveien 5 er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP3733423.. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5. Borettslaget Trondheimsveien 5 har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

I 2025 er det gjort følgende arbeid knyttet til HMS:

- Rehabilitering av fasade, inngangsparti og kjeller ifm gammel vannskade.
- Årlig service på brannvarslingsanlegget.
- Andelseiere har blitt påminnet om å sjekke at brannvarseleren deres fungerer som den skal.
- Utendørssluk skal renses én gang i kvartalet. Dette har blitt gjort.
- Beboere i 8. etasje med privat terrasse har fått beskjed om å rense sluk på sin terrasse.
- Årlig service på ventilasjon.
- Rens av ventilasjon i hele bygget (gjøres ca. hvert 8.-10. år).

- Kontroll/service av sprinkleranlegg, varmtvannsberedere og grunnvannspumper.
- Kontroll/service av heis.
- Spyling og desinfisering av søppelrom.
- Rengjøring av fellesaeral.
- Endret varslingsliste med tanke på brannalarm og vaktselskap.
- Utskiftning og reparasjon av ødelagte vinduer.
- Fornying av byggets kameraovervåkningssystem.
- Styret har sendt e-post til beboere som omhandler:
    - Informasjon om andelseiers vedlikeholdsplikt av vinduer.
    - Retningslinjer for nyttårsaften.
    - Årlig HMS-sjekkliste for beboere.
    - Andre forhold som har oppstått.

Økonomistyring

Et prioritert område for styret, på linje med sikkerhet og vedlikehold, er økonomistyring. Hovedmålet er at vi over tid sikrer borettslaget en robust økonomi. Det vil blant annet innebære at vi til enhver tid skal ha en minimum kontant-buffer som er i samsvar med forretningsførers anbefaling.

I tillegg til nevnte hovedmål, vil styret tilstrebe å være forutsigbare med hensyn til endring av felleskostnadene. Det innebærer at det reguleres kun én gang i året, og da fortrinnsvis 1. januar. Uforutsette, større hendelser eller større prosjekter, vil finansielt uansett måtte håndteres separat.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

Selskapet har inngått en avtale om IN-ordning med banken og vår forretningsfører. Usbl må kontaktes senest to uker før eventuell nedbetaling. Innbetaling knyttet til IN-ordningen var 1 299 000kr (ikke budsjettert). Innbetalinger relatert til IN-ordningen har ingen effekt på borettslagets likviditet, men øker borettslagets bokførte egenkapital.

Økonomi

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Årsregnskapet viser et underskudd på 1 865 000kr, mot et budsjett på 1 765 000kr. Avvik skyldes i hovedsak rens av ventilasjon, utskiftning av flere vinduer enn anslått, samt nytt låssystem.

Forøvrig vises det til noter, samt kommentarer, under regnskapsbehandlingen på generalforsamlingen.

Det ble foretatt en økning av felleskostnadene på 7,5% fra 1. januar 2025. Borettslaget er den største seksjonen i Sameiet Trondheimsveien 5 A-E (65 %), og denne eierandelen vil derfor ha betydning for nødvendige endringer av felleskostnadene. Det har vært betydlig økning av kostnader i Sameiet, knyttet til forsikring og kommunale avgifter. I tillegg ble det utført rehabilitering av fasade, inngangsparti og kjeller i regi av Sameiet, hvor alle seksjoner selv måtte stå for finansiering.

Styrets arbeid

Styret har blant annet jobbet med følgende styresaker i år:

- Fulgt opp daglig drift av borettslaget med alt det innebærer.
- Gjennomført årlig HMS-kontroll og service.
- Hatt dialog og samarbeid med Sameiet, samt holdt i dialog og arbeid knyttet til bakgården.
- Hatt løpende styremøter fordelt utover året etter behov. Styremedlemmene jobber selvstendig mellom møtene, og møtene brukes for å oppsummere saker vi arbeider med, diskutere, og eventuelt fatte vedtak når det er behov for dette.
- Hatt befaring av vinduer i enkelte leiligheter, og fulgt opp arbeid her.
- Meldt inn skadesaker til forsikringsselskapet og fulgt opp arbeid knyttet til disse.
- Behandlet innkommende forespørsler, bruksoverlatingssøknader og klager fra beboere i borettslaget, og ellers formidlet viktig informasjon til våre beboere.
- Gjennomført styretimen én gang i måneden frem til september 2025, da ordningen ble avviklet.
- Hatt dugnad på Solterrassen for å klargjøre for vår- og vintersesong.
- Fulgt opp arbeid med å demontere porttelefonene i samtlige leiligheter.
- Fulgt opp arbeid med å rense ventilasjonsanlegget i hele bygget (dette gjennomføres ca. hvert 8.-10. år).
- Fulgt opp arbeid med rehabilitering av fasade, inngangsparti og kjeller (i regi av Sameiet Trondheimsveien 5) med alt dette innebærer.
- Tatt opp lån hos DNB Bank ASA på 7 690 000kr, ref. generalforsamling 2025. 5 000 000kr ble benyttet til punktet ovenfor om rehabilitering, mens den siste summen ble brukt til refinansiering av borettslagets lån i Handelsbanken.
- Inngått storkundeavtale hos Fortum Strøm, da dette var aktuelt og lønnsomt for et borettslag av vår størrelse.
- Fornyet kameraovervåkningen i bygget, da det gamle systemet var utdatert.
- Hatt befaring med Aker Lås og underleverandører for å bytte låssystem i bygget, da det gamle systemet var utdatert. Valget falt på iLOQ.

Årsmeldingen er godkjent av styret 08.05.2026

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 10.06.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift



Husordensregler i Borettslaget Trondheimsveien 5

Revidert og vedtatt av styret: 10.11.2021
Punkt 4.1 om Terrasser oppdatert etter Generalforsamling 2025

1 Bruk av leiligheten

1.1 Generelt
Leiligheten skal brukes til beboelse og må ikke brukes slik at andre påføres sjenanse eller ulempe.

1.2 Indre orden
Om natten mellom klokken 23.00 og 08.00, og på søndager og helligdager, skal ikke sjenerende støy forekomme.

1.3 Innvending vedlikehold
Alt innvendig vedlikehold av leiligheten påhviler den enkelte andelseier.

1.4 Vask og sluk
Fett, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask, toalett eller sluk.

1.5 Frostskader
Alle rom må holdes forsvarlig oppvarmet slik at vannet i ledningene ikke fryser. Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming eller lignende er andelseier ansvarlig for.

1.6 Lekkasjer og stoppekraner
Hvis rør sprenges og stoppekran ikke straks kan stenges, må skadene begrenses ved å surre et håndkle eller lignende rundt lekkasjestedet. Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med hvor stoppekranen for vannet til leiligheten er. Stoppekranen er normalt i taket på badet i leiligheten (i hovedleiligheten dersom du bor i en hybelleilighet).

1.7 Elektriske anlegg
Hold elektriske ledninger og apparater i god stand.

1.8 Lufting
Lufting av leiligheten må bare skje gjennom vinduer eller egne utgangsdører til det fri.

1.9 Røykvarslere og brannslukningsutstyr

Den enkelte andelseier og beboer er ansvarlig for vedlikehold av, og batterier til, frittstående røykvarsler. Varmedetektor (rund og med egen nummermerking) er koplet til sentralt brannvarslingsanlegg og skal ikke åpnes. Lyser denne, er det et tegn på at brannalarm går eller at noe er galt med melderen (da må styret kontaktes).

1.10 Bruksoverlating av leiligheten og utleie av hybelen

Å overlate bruken av boligen til andre krever styrets samtykke. Søknad sendes Usbl, som på vegne av styret avgjør søknaden. Styret er ankeinstans. Lovlige grunner for å overlate bruken til andre; se burettslagslova §§5-4 til 5-6. Utleie av hybel i egen leilighet regnes ikke som bruksoverlating. Styret anmoder likevel andelseier om å informere hver gang det skiftes leietakere av hyblene.

1.11 Nøkler, dør- og postkasseskilt

Hver andelseier/beboer er selv ansvarlig for egen lås, samt nøkler (og eventuelt filing av nye nøkler) til leilighet og postkasse. Nøkkel til inngangsdører og fellesdører bestilles gjennom styret. Utgiftene belastes andelseier. Nøkkel til strømskap kan kjøpes hos låsesmed (Navn: OLU – Oslo Lysverk Underskap). Alle leiligheter skal være merket med leilighetsnummer over ringeklokka. Borettslaget har enhetlig merking av postkassene, se eget skriv om dette.

1.12 Klager på brudd på husordensreglene

Klager til styret skal være skriftlige av dokumentasjonshensyn og skal inneholde hva det klages over; når dette fant sted (dato og klokkeslett); hvem som klager; og hvem det klages på. Usaklige klager vil ikke bli behandlet. Det oppfordres derfor om at eventuelle klager holdes på et saklig nivå. Klager sendes per e-post til styret. Klager som mottas blir i første omgang fulgt opp med varsel til påklagede om at det er mottatt klage. Ved gjentatte klager vil styret løpende vurdere hvilke sanksjoner som skal iverksettes. Det gjøres oppmerksom på at styret ved gjentatte brudd på husordensreglene, tross skriftlige advarsler, vil kunne kreve andelen tvangssolgt.

1.13 Kommunikasjon

Borettslaget Trondheimsveien 5 bruker e-post som primær kommunikasjonsform mellom styret og andelseierne. Det er andelseiers ansvar å holde styret oppdatert med korrekt kontaktinformasjon, også når det gjelder leietakere.

2 Leilighet utvendig og boder i kjelleren

2.1 Ensartet fasade

Fasaden kan ikke gjøres om/vedlikeholdes uten styrets godkjennelse.

2.2 Kjellerboder

Boder skal merkes tydelig med leilighetsnummer. Det kan være nødvendig for styret å få tilgang til din bod for å få tilgang til rør, ledninger o.l. Det oppfordres derfor til å ha låser med doble nøkkelsett, slik at du som beboer ikke påføres problemer ved å låne bort en nøkkel i en kort periode. Det er andelseiers ansvar at alt eget utstyr er låst inn i egen bod. Eiendeler som er satt igjen i fellesareal og bodganger anses som søppel og vil bli kastet.

3 Bruk av fellesareal innvendig

3.1 Forbud om reklameutlevering foran leilighetene

Det er ikke tillatt med reklameutlevering foran leilighetene i Borettslaget Trondheimsveien 5.

3.2 Vask

Dersom du tilgriser/forsøpler fellesareal, er det forventet at du vasker/rydder opp etter deg.

3.3 Trappeoppganger og korridorer

Sykler og barnevogner skal ikke settes på uvedkommende steder, som f. eks. i trappeoppgangene eller i korridorene. Dette gjelder også private eiendeler. Dørmatter er tillatt.

3.4 Bruk av åpen flamme

Bruk av åpen flamme er ikke tillatt innendørs i fellesarealene.

3.5 Barns lek

Fellesarealene er *ikke* en egnet lekeplass for barn.

3.6 Avfall og tilsmussing

Det er ikke tillatt å kaste fra seg papir, sigarettstumper eller lignende på eiendommens fellesareal. Ved tilsmussing av korridorer, trappeoppganger og kjeller utover det som skyldes normal bruk, skal den enkelte gjøre rent etter seg.

4 Bruk av fellesareal utvendig

4.1 Terrasser

Solterrassen i 9. etasje er åpen for beboere klokken 08:00 til 01:00 (per 2025). Punkt 1.2 om Indre orden gjelder fremdeles, tross forlenget åpningstid. Det er *ikke* tillatt med grill. Søppeldunker skal benyttes til medbrakt avfall, men matavfall bes fjernes og kildesorteres. Husk askebeger ved inngangen dersom du røyker. Retningslinjer for bruk av Solterrassen finnes på oppslag ved døra. Leiligheter med private terrasser i 8. og 9. etasje har tillatelse til å bruke elektrisk grill eller gassgrill. Kullgrill er *ikke* tillatt.

4.2 Stengte terrasser

Grillterrassen i 8. etasje, samt terrassen i 2. etasje, er stengt på ubestemt tid grunnet fremtidig vedlikehold, og kan ikke benyttes (per 2025).

4.3 Sykkelparkering

Sykkelparkering er tillatt i bakgården ved oppsatte sykkelstativ, samt i kjelleren ved garasjeanlegget. Sykler skal *ikke* settes i fellesareal.

4.4 Røyking

Ved røyking på utendørs fellesareal, må man påse at ikke røyk siver inn i korridorene. Sneiper skal alltid stumpes i askebeger på Solterrassen; *ikke* kastes på fellesarealene eller over rekkverket.

5 Ansvarsforhold

5.1 Ansvar for skade

Andelseier er ansvarlig for eventuelle skader på borettslagets eiendom forårsaket ved uforsiktighet av en selv, eller andelseiers gjester/leietakere.

5.2 Avfall

Papp/papir, glass/metall, samt plast- og restavfall skal kastes i kildesorteringsdunkene i søppelrommet. Alt annet avfall (f. eks. møbler og hvitevarer) må leveres på gjenbruksstasjon. Se www.oslo.kommune.no/renovasjon_og_avfall for mer informasjon.

6 Husdyrhold

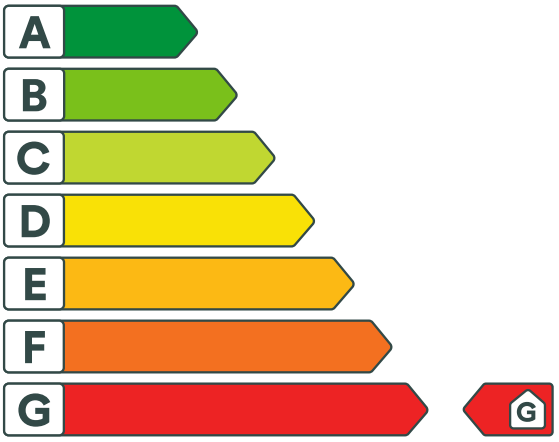
6.1 Husdyrhold, forutsetninger og plikter

Det er tillatt å holde husdyr i leilighetene. Forutsetningen er imidlertid at dyrene skjøttes på en forsvarlig måte, slik at dyrene ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Dyrene må føres i bånd på borettslagets eiendom. Eieren må likeledes påse at dyret ikke gjør ifra seg innendørs i fellesareal. I tilfelle må dette fjernes umiddelbart. Videre forplikter eieren seg til å erstatte eventuelle skader som dyret måtte påføre såvel borettslagets eiendom som den enkelte andelseiers eiendom.

Energiattest



Adresse **Trondheimsveien 5D, 0560 OSLO**	
Dato for energimerking **18.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-322506**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80835337**
Gårdsnummer **230**	Bruksnummer **443**
Seksjonsnummer **5**	Bruksenhetsnummer **H0512**



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 **1941**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **25,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **21,0 m²**
Oppvarmet etasje **9**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **482,12 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **482,12 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **10 125 kWh**

Trondheimsveien 5D, 0560 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Trondheimsveien 5D, 0560 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: 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 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.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 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: 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 10: 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 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: 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 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 08.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4260369
Addresse	Trondheimsveien 5 D		
Postnr.	0560	Sted	OSLO
Selgers navn	Simen Andreas Rafoss		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

21.10.2014

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

11.5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det var 4 fliser som hadde sprukket på gulvet på badet som ble byttet av sertifisert fagmann. Kjenner ikke til og har ikke merket noe råte, soppskader eller noe slikt

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

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

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

Bytte av servant og rør til servant.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Jean Clotaire Marveux

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Bytte av termostat til varmekabler. Bare selve elektronikken.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Elektrikers beskrivelse av arbeid utført.

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

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

Ny servant fra IKEA med påfølgende rør + rør under vask på kjøkkenet montert av rørlegger.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Jean Clotaire Marveux

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Byttet termostat (selve elektronikken/fronten) på bad og oppholdsrom).

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Elektriker sin dokumentasjon av utført arbeid.

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Frode Dalen (FD elektro)

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Det dreide seg om en enkelt kurs som hadde for mange apparater på seg. Arbeidet ble utbedret der og da.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Rutinemessig rensing av ventilasjon på bad og kjøkkenvifte for samtlige leiligheter i bygget.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Akershus Ren Ventilasjon

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Akershus Ren Ventilasjon

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det foreligger ferdigattest/brukstillatelse for selve bygget fra byggeåret 2004/2005. Dokumentasjonen innhentes av megler fra kommunen.

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det har tidligere vært noe støy fra Cafe Sudøst som ligger rett ved. Selv har jeg reagert på en mekanisk vifte i bakgården, men restauranten utbedret dette. Profesjonell lydmåling ble utført i etterkant og den ble godkjent.

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 08.07.2026

Signert av *Simen Andreas Rafoss*

Initialer selger:
S A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):