EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 18.03.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4260155
Addresse	Trondheimsveien 5D		
Postnr.	0560	Sted	OSLO
Selgers navn	Sarah Frost Logan		

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?

Mars 2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind

Polise/avtalenr.:

31360543

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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 ufaglært:

Byttet dusjdører vinteren 2023.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Venn med erfaring.

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

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 og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/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

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

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 defekt termostat til varme i gulv i hovedrommet.

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:

Faktura for utført arbeid og sluttkontroll.

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre 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:

Sporveien oppgraderer Trondheimsveien og gjennomfører en fornyelse av trikketraseen (utskifting av kontaktledningsanlegget) mellom Nybrua og Muselunden. r Planlagt i andre halvdel av 2026 eller på nyåret i 2027.

Andre relevante forhold

Initialer selger:
S L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Beskrivelse:

Borettslaget er godt driftet og gjennomfører oppgraderinger etter behov og vedtak i generalforsamling. Styret har nylig gjennomført et renoveringsarbeid i kjelleren og på grunnmur, og byttet ut alle felleslåser til iLOQ-nøkler.

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

Øvrige kommentarer:

Ovnen på kjøkkenet er noe dårlig og har vært slik siden jeg kjøpte boligen i 2023. Vannet i dusjen kan av og til variere litt i temperatur, men det løses enkelt ved å skru opp temperaturen på blandebatteriet.

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 å tegne boligselgerforsikring og bekrefter at jeg har mottatt og gjennomgått forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyren til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft når det foreligger en leieavtale mellom partene, begrenset til en periode på inntil tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, også begrenset til de siste tolv månedene før overtakelse. Jeg bekrefter herved at eiendommen ikke er en næringseiendom, og at den ikke selges som en del av næringsvirksomhet eller mellom ektefeller, direkte familiemedlemmer (i oppad- eller nedadstigende linje), søsken eller mellom personer som bor eller har bodd i boligeiendommen. For at forsikringen skal være gyldig, kreves en tilstandsrapport for helårsboliger og fritidsboliger som er i samsvar med Forskrift om avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg forstår at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra disse begrensningene. Jeg er også klar over at 8 % av de totale forsikringskostnadene betales som et honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 18.03.2026

Signert av *Sarah Frost Logan*

Initialer selger:
S L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Haugane Takst AS

Boligbygg med flere boenheter

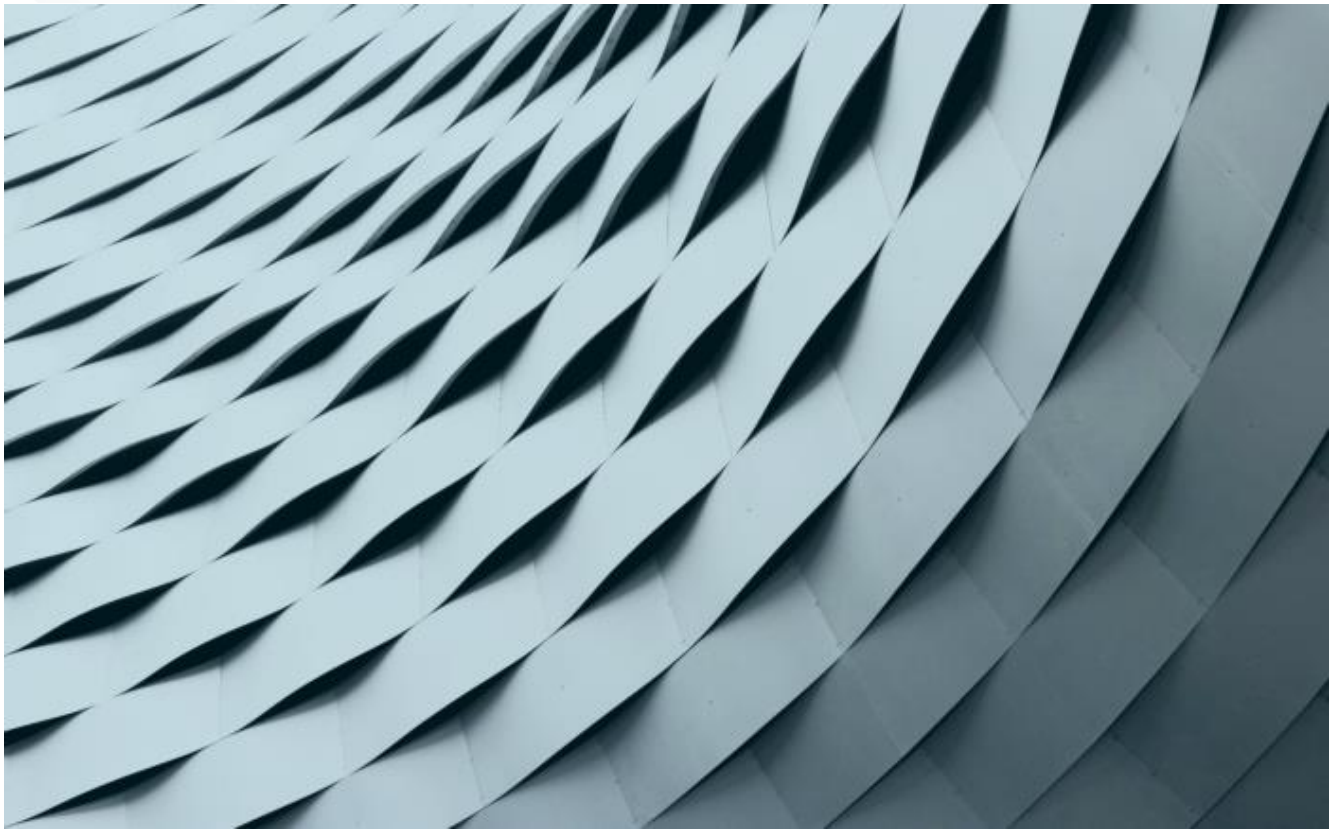
Trondheimsveien 5 D, 0560 OSLO

OSLO kommune

gnr. 230, bnr. 443

Andelsnummer 43

Sum areal alle bygg: BRA: 33 m² BRA-i: 25 m²



Befaringsdato: 25.03.2026 **Rapportdato:** 30.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22387-1249 **Referansenummer:** QC1016

Foretak: HAUGANE TAKST AS **Takstingeniør:** Jonas Haugane

Haugane Takst AS

NITO

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

Haugane Takst AS

Haugane Takst har som mål å sikre alle kunder en trygg bolighandel. Min omfattende erfaring fra byggebransjen danner grunnlaget for å bistå selgere og kjøpere i boligsalgs- og kjøpsprosessen.

Haugane Takst AS

Rapportansvarlig

Jonas Haugane
Uavhengig Takstingeniør
post@hauganetakst.no
970 23 636

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:
- Etasjeskiller i betong
- Yttervegger i betong, stål og utfyllingselementer av bindingsverk. Fasaden er forblendet med teglstein
- Flatt tak tekket med papp

Leiligheten ligger i en bygård fra 1941 og fremstår generelt med normal bruksslitasje i forhold til alder. Overflater i boligen består hovedsakelig av parkett på gulv samt malte vegger og himlinger. Det er registrert normale bruksmerker som må forventes i en brukt bolig.

Badet har flislagte overflater, men flere forhold tilsier at rommet har begrenset restlevetid. Flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid og det er registrert sprekker i enkelte fliser. Det er også usikkerhet knyttet til membran og tettesjikt, blant annet på grunn av manglende dokumentasjon og eldre sluk uten synlig klemring. Dette innebærer økt risiko for svikt i tettesjiktet over tid, og fremtidig oppgradering må påregnes.

Det er målt høydeforskjeller i etasjeskilleren på mellom 15–30 mm. Slike avvik er ikke uvanlige i eldre bygninger og kan skyldes naturlige bevegelser eller setninger over tid. Utbedring anses normalt ikke som økonomisk hensiktsmessig som et enkeltstående tiltak.

Kjøkkenet har normal bruksslitasje og er vurdert til TG1, men det er kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk fra kokesonen. Dette er et avvik fra dagens anbefalte løsning, men er vanlig i eldre bygg hvor etablering av mekanisk avtrekk ofte er vanskelig.

For vanninstallasjonene er det registrert at lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet ikke ledes via eget dreneringssystem til sluk, men via himlingskonstruksjonen. Dette avviker fra anbefalt utførelse, men vurderes som et forhold av begrenset skadepotensial slik det fremstår ved befaring. Eventuell utbedring bør sees i sammenheng med fremtidig oppussing av badet.

Samlet sett fremstår boligen med normal tilstand i forhold til alder, men med enkelte avvik som må forventes i en eldre bygning. Spesielt våtrommet har begrenset restlevetid, og oppgradering bør påregnes

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

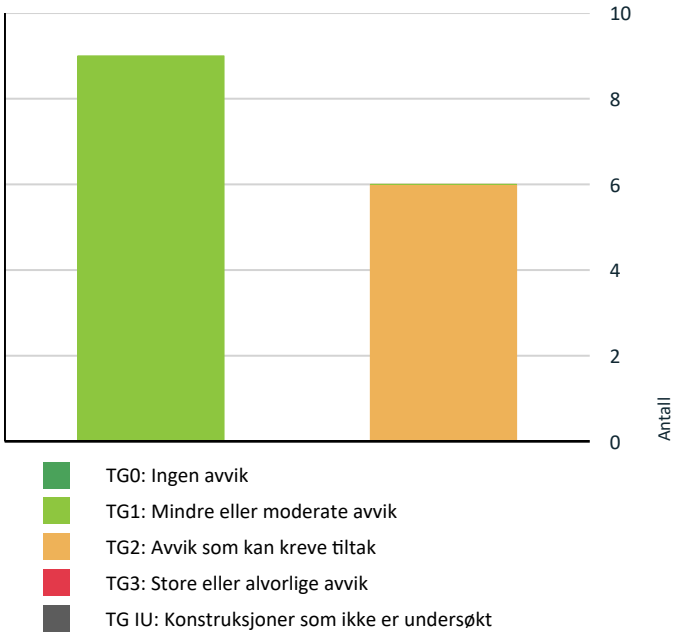
Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målinger viser høydeforskjeller i etasjeskilleren på mellom 15–30 mm. Slike avvik oppstår ofte som følge av naturlige bevegelser, setninger eller svikt i materialer over tid, og er normalt for bygninger av eldre dat

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Det er registrert at eventuelt lekkasjevann fra installasjonene ledes via himlingskonstruksjonen før det når sluk. Det er ikke etablert eget dreneringssystem for lekkasjevann, slik som normalt forutsettes ved bruk av rør-i-rør-systemer hvor lekkasjevann skal føres kontrollert frem til synlig avrenning eller sluk via egne varerør.

Løsningen innebærer at lekkasjevann kan bli ført gjennom bygningskonstruksjoner før det oppdages, noe som avviker fra anbefalt utførelse etter dagens praksis. Forholdet vurderes likevel som av begrenset skadepotensial slik det fremstår ved befaring.

Tiltak anses ikke som akutt nødvendig, men eventuell utbedring bør vurderes i forbindelse med fremtidig oppussing av badet.

Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

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

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres

Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist sprekker i fliser.
Det er avvik:

- Sprekk i flisene anses å ha oppstått under legging av flisene og utbedring bør ses i sammenheng med oppussing av badet.

TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 4. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er registrert sluk i stål. Sluket er uten synlig klemring, noe som gjør det vanskelig å etablere sikker og dokumenterbar tilkobling mellom sluk og eventuell membran.

Det er ikke registrert synlige tegn til membran i tilgjengelige overflater, og det foreligger heller ingen dokumentasjon som bekrefter utførelse av tettesjikt. Selv om membran ikke kan konstateres visuelt, kan det ikke utelukkes at membran er etablert bak overflater.

Manglende dokumentasjon, kombinert med eldre sluk uten synlig klemring, innebærer økt risiko for svikt i tettesjiktet. Membraners levetid varierer avhengig av kvalitet, utførelse og belastning. Eldre membraner kan over tid bli sprø og miste sin elastisitet, noe som kan medføre redusert vanntetthet og risiko for fuktgjennomtrengning til underliggende konstruksjoner.

Badets alder og oppbygning tilsier at det må påregnes begrenset restlevetid, og fremtidige oppgraderinger bør påregnes.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1941

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Selger opplyser om: - Montert nye dusjdører på badet i 2023. Dette er utført selv - Byttet termostat i stuen i 2024. Utført av elektrikker

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 2005

Et utvalg av vinduene er kontrollert ved visuell befaring basert på stikkprøver. Det gjøres oppmerksom på at punkterte eller gassfylte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon alene.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen

TG 1 Dører

Beskrivelse

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør
Alder: Entrédøren er uten datomerking.

Det gjøres oppmerksom på at punkterte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering av dører som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Parkett
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er i utgangspunktet ikke tillagt betydning i tilstandsvurderingen, da vurdering av overflater i stor grad er skjønnsmessig. Interessenter oppfordres derfor til selv å undersøke overflater ved visning og gjøre egne vurderinger.

Det er registrert bruksslitasje på overflater, herunder bruksmerker, noe som normalt må påregnes i brukte boliger. Vurdering av overflaters estetiske tilstand er i hovedsak subjektiv, og interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger.

Det kan foreligge forhold som ikke er særskilt omtalt i rapporten, men som etter kjøpers egen vurdering kan medføre behov for utbedring.

Overflater i våtrom er omtalt i eget avsnitt i rapporten.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Type etasjeskiller: Etasjeskiller i trebjelkelag.
Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.

Det er utført en enkel horisontalmåling på to måter:

1. Lokalt avvik: Måling av fem punkter innenfor et område på 2 meter på tilfeldig valgt sted.
2. Totalt avvik: Måling ved ett punkt langs hver vegg samt ett punkt omtrent midt på gulvet.

Målingene ble gjennomført med linjelaser som stikkprøver på tilgjengelige flater, uten å flytte møbler. Den avdekker ikke nødvendigvis alle skjevheter, og nye målinger kan gi andre resultater som kan påvirke vurderingen. For høyere nøyaktighet, eksempelvis ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

Etasjeskilleren kontrolleres ved visuell observasjon av synlige overflater, samt enkel horisontal måling for å registrere eventuelle høydeforskjeller. Det gjøres en enkel belastningstest for å avdekke merkbar svikt eller vibrasjoner. Det foretas ingen åpning av konstruksjonen, og skjulte deler som bjelkelag, isolasjon eller undergulv blir ikke inspisert. Det kan være skjulte feil og mangler i konstruksjonen som ikke kan avdekkes under en slik befaring. Målinger eller beregninger av styrke og stivhet utføres ikke.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målinger viser høydeforskjeller i etasjeskilleren på mellom 15–30 mm. Slike avvik oppstår ofte som følge av naturlige bevegelser, setninger eller svikt i materialer over tid, og er normalt for bygninger av eldre dat

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

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming og romhøyde:
Oppvarming:
Varmekabler/folie i stue/kjøkken og soverom

Romhøyde:
Det er målt 2,53 meter i stuen

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Alder: 2005

Generell opplysning – vedlikehold og bruk av våtrom
Våtrom er konstruksjoner med høy fuktbelastning og er særlig utsatt for slitasje og skader dersom vedlikehold ikke utføres jevnlig. Kontroll og vedlikehold av fuger, sluk, rørgjennomføringer og ventilasjon er viktig for å redusere risiko for fuktskader.

Endret eller økt bruk, som for eksempel hyppigere dusjing, flere beboere eller overgang fra dusjkabinett til åpen dusjløsning, kan medføre økt belastning og redusert levetid på overflater og underliggende konstruksjoner.

Våtrom har en begrenset teknisk levetid, og riktig bruk samt løpende vedlikehold er avgjørende for å opprettholde funksjon og forebygge følgeskader.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Fliser.

Tilstandsrapport

Himling: Sparklet og malte plater.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:
1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.
• Det er avvik:

- Sprekk i flisene anses å ha oppstått under legging av flisene og utbedring bør ses i sammenheng med oppussing av badet.

TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.



4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluktype: Plastsluk.
Membran: Kan ikke konstaterers
Alder: 2005
Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Tilstandsrapport

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er registrert sluk i stål. Sluket er uten synlig klemring, noe som gjør det vanskelig å etablere sikker og dokumenterbar tilkobling mellom sluk og eventuell membran.

Det er ikke registrert synlige tegn til membran i tilgjengelige overflater, og det foreligger heller ingen dokumentasjon som bekrefter utførelse av tettesjikt. Selv om membran ikke kan konstateres visuelt, kan det ikke utelukkes at membran er etablert bak overflater.

Manglende dokumentasjon, kombinert med eldre sluk uten synlig klemring, innebærer økt risiko for svikt i tettesjiktet. Membraners levetid varierer avhengig av kvalitet, utførelse og belastning. Eldre membraner kan over tid bli sprø og miste sin elastisitet, noe som kan medføre redusert vanntetthet og risiko for fuktgjennomtrengning til underliggende konstruksjoner.

Badets alder og oppbygning tilsier at det må påregnes begrenset restlevetid, og fremtidige oppgraderinger bør påregnes.



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med:
Dusjhjørne med togreps blandebatteri
Slett innredning med heldekkende servant og etgreps blandebatteri med avløpsrør i plast
Toalett
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: fra våtrom
Tilluft: Via spalte under dørbladet

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra våtrommet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

4. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke gjennomført, da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Under befaringen ble det søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i disse områdene.

Tilstandsrapport

Hulltaking er en stikkprøvekontroll som kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for at lekkasjer ikke finnes eller kan oppstå andre steder i konstruksjonen. Begrensninger som valg av målested, måledybde, konstruksjonens oppbygning og tilfeldigheter kan påvirke resultatet.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i tre
Oppvaskkum av stål med etgreps blandebatteri
Alder på innredning: Ukjent
Produsent innredning: Ukjent
Hvitevarer: Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet og i innredning. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Kjøkkenet har noe bruksmerker, men er etter en helhetsvurdering gitt TG1.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Kullfilter
Tilluft: Via ventiler i yttervegg

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

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

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Alder:
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.
Lekkasjesikring: Lekkasjevann føres til sluk på badet

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er enkelt testet ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Tilstandsrapport

Det er registrert at eventuelt lekkasjevann fra installasjonene ledes via himlingskonstruksjonen før det når sluk. Det er ikke etablert eget dreneringssystem for lekkasjevann, slik som normalt forutsettes ved bruk av rør-i-rør-systemer hvor lekkasjevann skal føres kontrollert frem til synlig avrenning eller sluk via egne varerør.

Løsningen innebærer at lekkasjevann kan bli ført gjennom bygningskonstruksjoner før det oppdages, noe som avviker fra anbefalt utførelse etter dagens praksis. Forholdet vurderes likevel som av begrenset skadepotensial slik det fremstår ved befaring.

Tiltak anses ikke som akutt nødvendig, men eventuell utbedring bør vurderes i forbindelse med fremtidig oppussing av badet.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Type rør: Synlige avløpsrør av plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Stakeluker og lufting:
Ukjent.

Lukt fra avløpssystem:
Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.

Avløpskapasitet:
Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Type ventilasjon:
Avtrekk: Fra våtrom
Tilluft: Via friskluftsventiler i yttervegg

Spørsmål til eier: når var anlegget nytt, og når det sist ble inspisert, rengjort eller fornyet?
Selger opplyser at ventilasjonen er renset i 2025 i regi av styret

Vurdering av luftutveksling:
OK

Om vurderingen:
Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling. Luftmålinger er imidlertid ikke inkludert som en del av denne kontrollen. Tekniske anlegg er ikke vurdert.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Tilstandsrapport

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Det er ikke avdekket feil eller mangler ved visuell kontroll, men dette gir ingen garanti for at anlegget er uten feil eller mangler. For full kontroll av det elektriske anlegget anbefales det en kontroll av en autorsiert elektrikker.

Tilstandsrapport



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

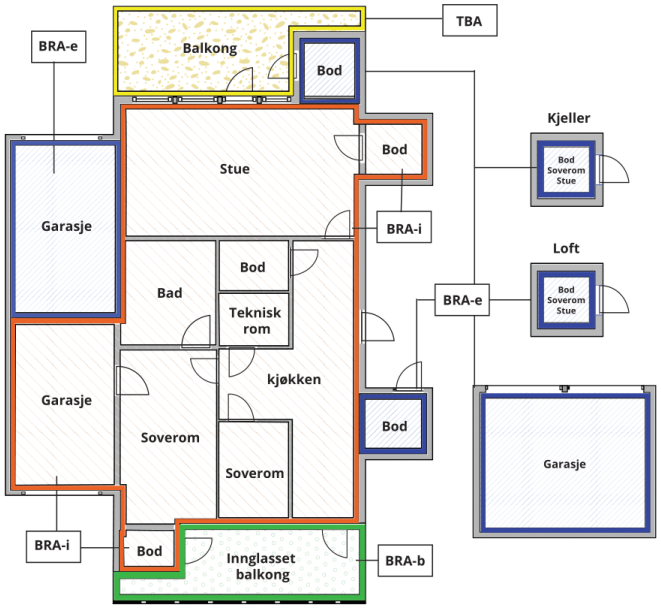
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. etasje	25			25	
Kjeller		8		8	
SUM	**25**	**8**			
SUM BRA	**33**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. etasje	Entré, kjøkken, stue, bad, soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Leiligheten disponerer en kjellerbod målt til ca 8,4 kvm. Boden er merket D-402

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2026	Jonas Haugane	Takstingeniør
	Sarah Frost Logan	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	230	443		0	2779.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Trondheimsveien 5 D

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET TRONDHEIMSVEIEN 5	987609826			Logan Sarah Frost

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
43

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.03.2026	
2	30.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes uten å være nevnt. Den viser vurderte bygningsdeler og observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales fagfolks vurderinger.

Tilstandsgradene (TG) viser undersøkelser etter forskrift til avhendingsloven, men metodens og oppdragets begrensninger avdekker ikke alle avvik. TG 2 indikerer avvik som kan gi kostnader, uten estimat. Ved TG 3 dekker estimater kun rimeligste utbedring av angitte avvik, ikke standardheving. For nøyaktige kostnader, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke tiltak; dette krever videre vurderinger.

Bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.
Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

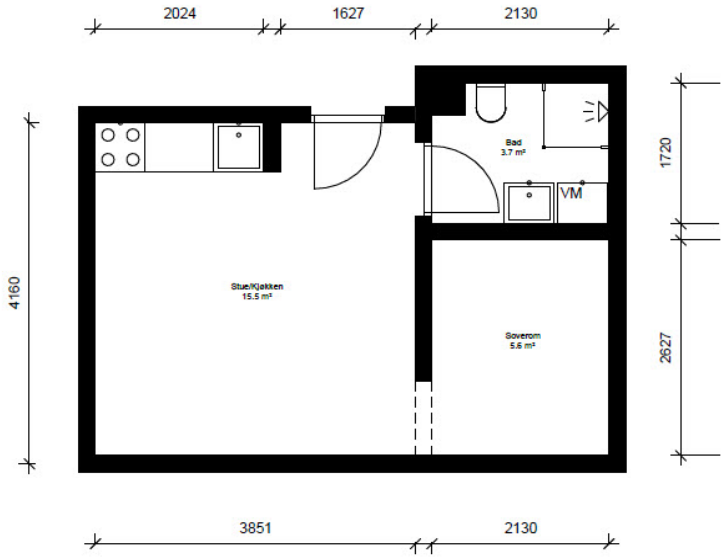
Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp. Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden. Oppgitte utbedringskostnader er kun estimater og avvik kan oppstå. Priser på håndverkere og materialer varierer kraftig og estimatene er begrenset til kun utbedring av de enkelte punkter. Tilleggskostnader og avvik fra estimatene kan forekomme

Haugane
Takst
AS

Trondheimsveien 5D
4. etasje



Planskissen er ikke målbar, kun ment som illustrasjon
Mål er innvendige og noe avvik kan forekomme. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er plassert for å illustrere og kan fravike fra den faktiske innredeningen.



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.

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.

Oslo

S-4041

TRONDHEIMSVEIEN 5. Endret reguleringsplan med regulerings- bestemmelser.Endres fra tomt for off.bygning til byggeområde for boliger,forretn./kontor,Spesialomr.-bevaring(bolig,forretn./kotor all.form.-forsamlinsl.,bevertning) og friområde(park)

Vedtaksdato: 11.02.2004
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200112323
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200112323

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR TRONDHEIMSVEIEN 5, GNR. 230, BNR. 433

§ 1. *Avgrensning*
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket IIP 0312 og datert 12.02.2003.

§ 2. *Formål*
Området reguleres til:
- byggeområde: bolig, forretning, kontor
- friområde: park
- spesialområde: bevaring (bolig, bevertning, forretning, kontor, offentlig-/allmennyttig formål (forsamlingslokale))

§ 3. *Utnyttelse*
Maksimum utnyttelse for hele planområdet er 18 000 m^2 T-BRA.

§ 4. *Utomhusareal*
Samtidig med søknad om tiltak skal det foreligge utomhusplan. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, gangareal, oppholds- og lekeareal, sykkelparkering, beplantning, belysning, støttemurer etc. Samlet uteoppholdsarealer, det vil si balkonger, takterrasser og areal på terreng, skal være minimum 20 m² pr. leilighet. Av disse skal minimum 10 m² være på terreng.

Minimum 20% av det store gårdsrommet på felt A skal ikke ha parkeringskjeller under seg. Det store gårdsrommet skal opparbeides for opphold og lek. Det tillates ikke parkeringskjeller som endrer eksisterende terrengnivå mot friområdet langs Akerselva. Det tillates ikke anlagt uteservering mot gårdsrommet.

Eksisterende takterrasse utenfor 8. etasje og 8. etasjes flate tak i felt B tilrettelegges som felles utomhusarealer for dette feltet. I tillegg har boligene i alle felt adgang til felles uteoppholdsareal i felt A.

Utomhusarealene skal være opparbeidet og ferdigstilt før det gis brukstillatelse. Utomhusarealene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

§ 5.

5.1 Fellesbestemmelse felt A1 og felt A2
Leilighetsfordeling
Det tillates maksimum 25 % 2-roms leiligheter. Minimum 30 % skal være 4-roms eller større leiligheter. Resterende leiligheter skal være 3-roms eller større leiligheter.

Formålsbegrensning og plassering
Den enkelte forretningsenhet skal ikke overstige T-BRA = 800 m^2, også dersom den inngår i flere enn ett felt. Det kan tillates forretning og kontor kun i 1.etasje mot gaten. Langs Lakkegata tillates ikke boliger i 1. etasje.

5.2 Byggeområde for boliger, forretning/kontor (felt A1)
Plassering av bebyggelse og høyder
Bebyggelse skal oppføres i reguleringslinjen mot gate og innenfor de på planen viste byggegrenser, formålsgrenser og maksimum gesimshøyder. Mindre oppbygg av heisrom, trapperom og rekkverk til takterrasser tillates inntil 2,5 meter over regulert høyde, når disse er utformet i sammenheng med bebyggelsen forøvrig. Tekniske rom for øvrig tillates ikke over regulert høyde. Mot gaten tillates det at karnapper/fasadeutspring stikker 0,5 meter utenfor byggelinjen, forutsatt fri høyde minimum 4,3 meter over fortau. Parkeringskjeller tillates anlagt utover regulerte byggegrenser.

Utnyttelse
Maksimum T-BRA = 7 800 m² for ny bebyggelse. Ved beregning av T-BRA skal arealer under terreng ikke medregnes.

Utforming
Det skal legges vekt på høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk. Gulvnivå i 1. etasjes leiligheter skal ligge mellom 1– 1,5 meter over gatenivå. Bebyggelse skal utformes med flate tak. Svalgang tillates kun for maksimum 50 % av fasadelengden, for kun en av langsidene av lamell mot

Akerselva. Minst 80% av leilighetene skal være belyst fra to sider, hovedsakelig gjennomgående. Ensidig nordvendte og østvendte leiligheter tillates ikke.

Ved ombygging av eksisterende bygning:
Ombygging av eksisterende bebyggelse tillates, med mulighet til å oppføre nybygg i henhold til regulerte byggegrenser for lamell mot Akerselva samt forlenge bebyggelsen langs Lakkegata. Ved ombygging av eksisterende bygninger til boligformål tillates tilbygg mot Akerselva for å gi plass til trapper, balkonger og vinterhaver/fasadeutspring, opp til 1,6 meter fra eksisterende veggliv. Det tillates tilbygg for maksimum 50% av fasadens lengde. For øvrig tillates ikke påbygg og tilbygg.

5.3 Spesialområde - bevaring: bolig, forretning / kontor (felt A2)
Bebyggelsen tillates bare ombygget, påbygget eller modernisert under forutsetning av at hovedfasadens eksteriør beholdes eller føres tilbake til det opprinnelige utseendet. Ved endring og ombygging skal opprinnelige materialer søkes bevart eller eventuelt gjeninnført. Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og høyder.

§ 6. *Spesialområde – bevaring: bolig, forretning, kontor, offentlig-/allmennyttig formål (forsamlingslokale) (felt B)*
Bebyggelsen tillates bare ombygget, påbygget eller modernisert under forutsetning av at hovedfasadenes eksteriør beholdes eller føres tilbake til det opprinnelige utseendet. Ved endring og ombygging skal opprinnelige materialer søkes bevart eller eventuelt gjeninnført. Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og høyder. Takterrasse med tilhørende rekkverk kan tillates på 8. etasjes flate tak.

Kun forretning skal lokaliseres i 1. etasje mot gate og i 1. etasje for øvrig kun forretning og kontor. Maksimum areal for en forretningsenhet tillates kun å bestå av 1.etasje felt B, C og mellombygget i felt D. Det tillates kontor i 2. og 3. etasje. Boliger tillates fra og med 2. etasje og oppover. I Akersalen tillates kun allmennyttig eller offentlig formål forsamlingslokale, med mulighet for å bruke ytterligere areal til tilhørende fasiliteter (toalett, kjøkken, garderobe, lager, og lignende).

Det kan bygges maksimum to 1-roms leiligheter i hver etasje. Leilighetsfordeling: maksimum 15 % 1-roms, maksimum 65 % 2-roms og minimum 20 % 3-roms eller større leiligheter. Resterende leiligheter skal være 3-roms eller større leiligheter. Dersom det på tidspunkt for rammesøknad kan dokumenteres en bruk som tradisjonelt tilsier en annen leilighetsfordeling, kan ovenstående leilighetsfordeling fravikes. Dersom kommunen godkjenner at leilighetsfordelingen fravikes, må det foreligge en tinglyst erklæring på den aktuelle bruken før det gis igangsettingstillatelse. Boliger kan i forannevnte tilfeller tilrettelegges som hybelleiligheter, dersom det etableres felles oppholdsrom som dekker maksimum 5 leiligheter.

§ 7. *Byggeområde for forretning, kontor (felt C)*
Maksimum utnyttelse er 440 m^2 T-BRA. Mellombygget i en etasje mellom bakgårdsbygning (Stallen) og bygningene mot Trondheimsveien tillates utvidet mot gårdsiden, innenfor regulert formålsgrense. Maksimum areal på en forretningsenhet tillates kun å bestå av 1. etasje felt B, C og mellombygget i felt D.

§ 8. *Spesialområde – bevaring: bevertning, bolig, forretning, kontor (felt D)*
Bebyggelsen tillates bare ombygget, påbygget eller modernisert under forutsetning av at hovedfasadenes eksteriør beholdes eller føres tilbake til det opprinnelige utseendet. Ved endring og ombygging skal opprinnelige materialer søkes bevart eller eventuelt gjeninnført. Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og høyder.

Det tillates kun bevertning eller forretning i den tidligere Aker Sparebanks ekspedisjonslokale (1. etasje). 1. etasje skal ikke benyttes til boligformål. I mellombygget tillates det kun forretning i 1. etasje mot gaten. 1.etasje i bygning for tidligere Aker Sparebank skal være en egen forretnings-/bevertningsenhet, eventuelt kun inkludert mellombygget ved forretningsformål. I øvrige to etasjer samt mellombygget mot Akersbygget tillates kun boligformål eller kontor.

Leilighetsfordeling: Maksimum 65 % 2-roms, minimum 25 % 4-roms eller større, og resterende leiligheter skal være 3-roms eller større.

§ 9. *Parkering*

I kjelleretasje felt A og under gårdsrom tilrettelegges det for parkeringskjeller. Parkeringsdekning for bil og sykkel skal være i henhold til den til en hver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo Kommune.

§ 10. *Avkjørsel*

Avkjørsel til parkeringskjeller og varelevering skal kun skje som vist med pil på reguleringskart. Atkomst til leilighetene skal være via inngangsparti / trapperom med inngang fra gateside. Mellombygget i felt D sikres egen inngang fra Trondheimsveien. Trapperom i ny bebyggelse i felt A skal i 1. etasje være gjennomgående til gårdssiden.

Oslo

S-3491

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

Nabolagsprofil

Trondheimsveien 5D - Nabolaget Grønland/Urtehagen - vurdert av 361 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.) 437 elever, 22 klasser	5 min 0.4 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	6 min 0.5 km
Møllergata skole (1-7 kl.) 210 elever, 15 klasser	11 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	9 min 0.7 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 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

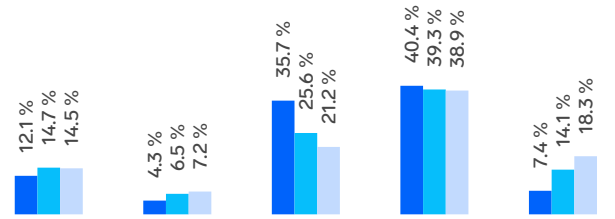
Naboskapet

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

Eventyrbrua Steinerbarnehage (1-5 år) 63 barn	4 min 0.3 km
Lakkegården barnehage (1-5 år) 54 barn	5 min 0.4 km
Grønland Urtehagen barnehager (0-5 å... 85 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Coop Extra Trondheimsveien Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	0 min 0 km
Rema 1000 Lakkegata	3 min

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

Primære transportmidler

1. Gående
2. Tog/t-bane
3. Buss

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

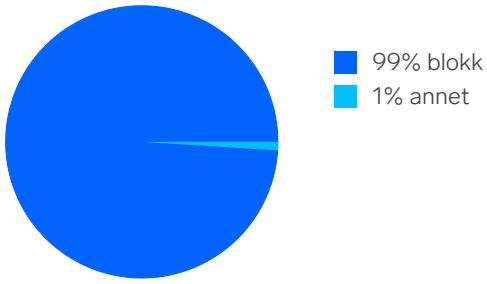
Matvareutvalg
Stort mangfold 90/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Sport

Hersleb skole Aktivitetshall, ballspill	3 min 0.2 km
Hangar'n idrettshall Aktivitetshall	4 min 0.3 km
SATS Schous plass	2 min
EVO Grünerløkka	4 min

Boligmasse



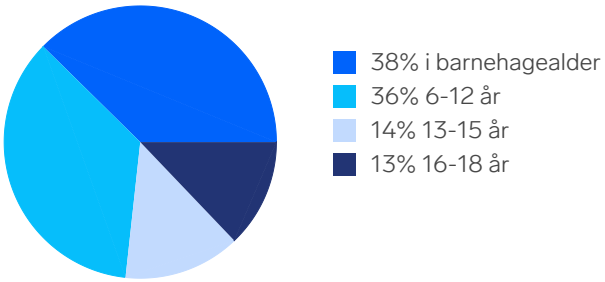
«Flott nabolag, glad for at jeg bor her.»

Sitat fra en lokalkjent

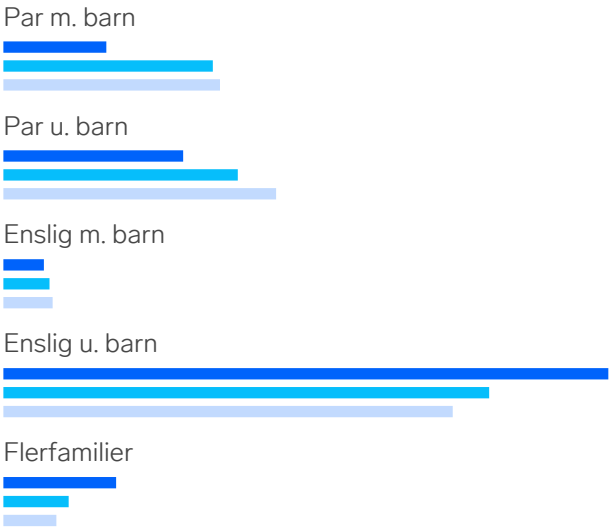
Varer/Tjenester

Gunerius Shoppingsenter	9 min
Apotek 1 Legevakten	3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



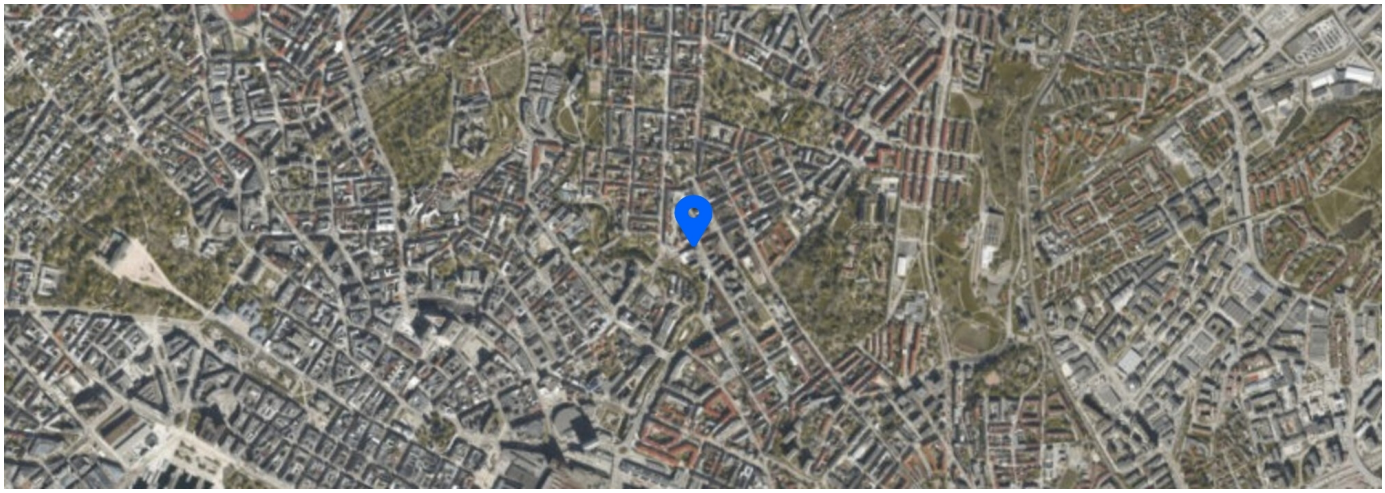
Familiesammensetning

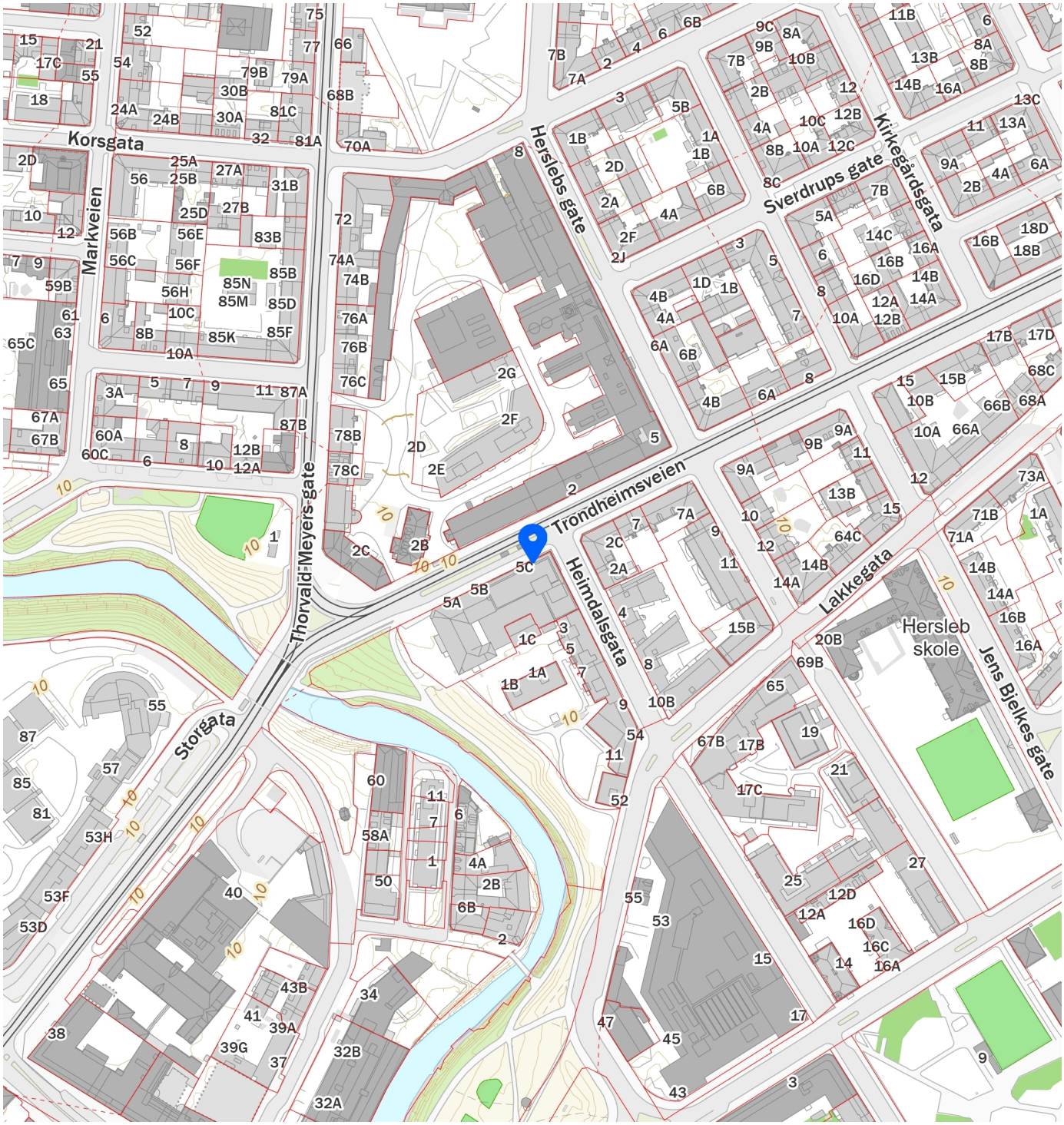


Sivilstand

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

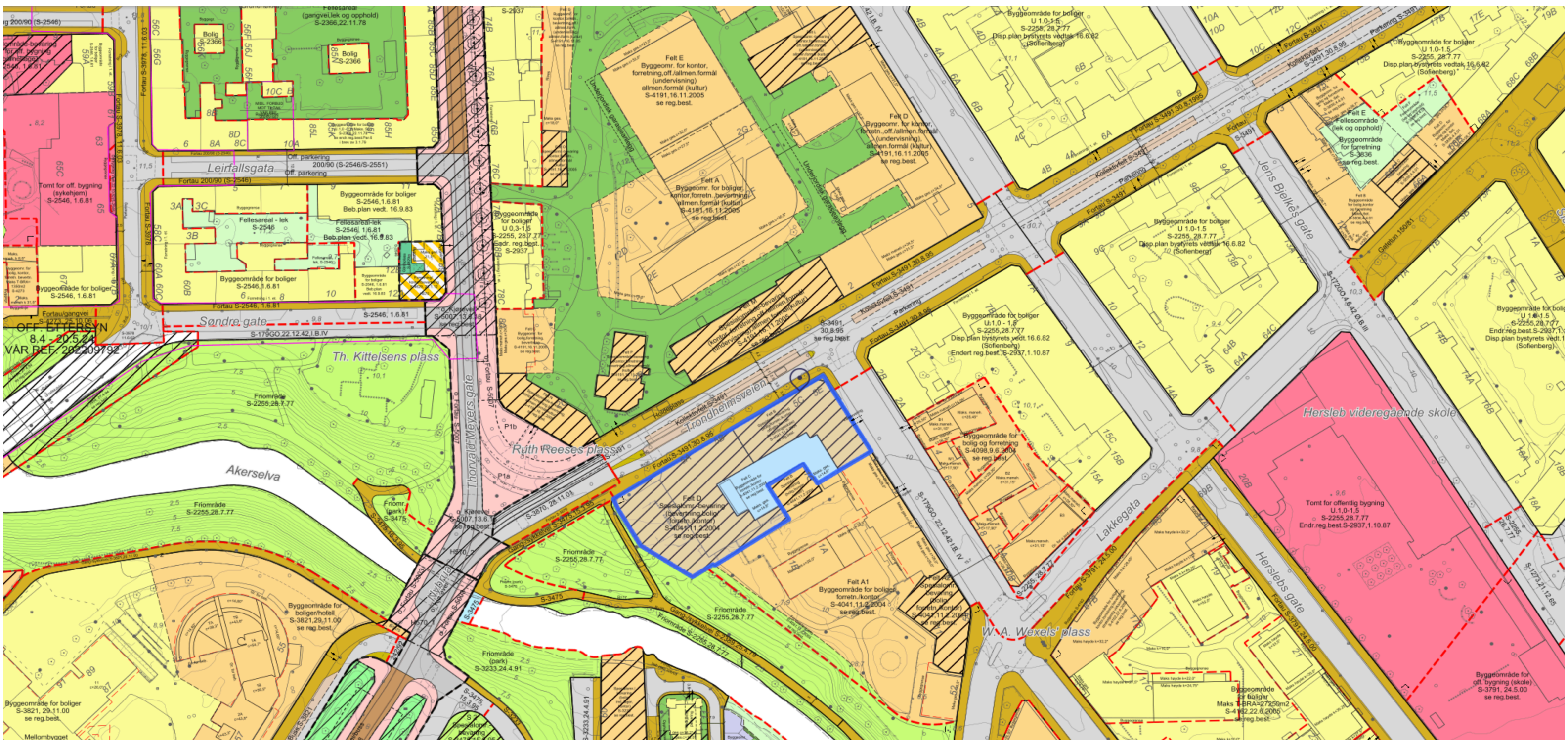
FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





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



Fellesareal
(gangvei,lek og opphold)
S-2366,22.11.78
Bolig
S-2366
Bolig
S-2366
Felt E
Byggeomr. for kontor,
forretning,off./allmen.formål
(undervisning)
allmen.formål (kultur)
S-4191,16.11.2005
se reg.best.
Felt D
Byggeomr. for kontor,
forretn.,off./allmen.formål
(undervisning),
allmen.formål (kultur)
S-4191,16.11.2005
se reg.best.
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Disp.plan bystyrets vedtak 16.6.82
(Sofienberg)
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Disp.plan bystyrets vedtak 16.6.82
(Sofienberg)
Leirfallsgata
Off. parkering
200/90 (S-2546/S-2551)
Fortau 200/90 (S-2546)
Tomt for off. bygning
(sykehjem)
S-2546, 1.6.81
Byggeområde for boliger
S-2546,1.6.81
Beb.plan vedt. 16.9.83
Fellesareal - lek
S-2546
Fellesareal-lek
S-2546, 1.6.81
Beb.plan vedt. 16.9.83
Byggeområde for boliger
S-2546,1.6.81
Byggeområde for boliger
S-2546, 1.6.81
Felt A
Byggeomr. for boliger,
kontor,forretn.,bevertning,
allmen.formål (kultur)
S-4191,16.11.2005
se reg.best.
Byggeområde
for boliger
U 0,3-1,5
S-2255, 28.7.77
Endr. reg.best.
S-2937
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Disp.plan bystyrets vedtak 16.6.82
(Sofienberg)
Felt E
Fellesområde
(lek og opphold)
Byggeområde
for forretning
S-3836
se reg.best.
Jens Bjelkes gate
Gatetun 150/81
Fortau S-2546, 1.6.81
Søndre gate
S-2546, 1.6.81
S-179GO,22.12.42,I.B.IV
Fortau/gangvei
OFF. ETTERSYN
8.4 - 20.5.24
VÅR REF. 202209792
Th. Kittelsens plass
Thorvald Meyers gate
Fortau S-5007
Friområde
S-2255,28.7.77
Akerselva
Ruth Reeses plass
Trondheimsveien
Kollektivfelt S-3491
Fortau S-3491,30.8.95
S-3491,
30.8.95
se reg.best.
Byggeområde for boliger
U 1,0 - 1,5
S-2255,28.7.77
Disp.plan bystyrets vedt.16.6.82
(Sofienberg)
Endert reg.best. S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255,28.7.77
Endr.reg.best.S-2937,1.10.87
Disp.plan bystyrets vedt.16.6.82
(Sofienberg)
Hersleb videregående skole
Felt D
Spesialomr.-bevaring
(bevertning,bolig,
forretn./kontor)
S-4041,11.2.2004
se reg.best.
Byggeområde for
bolig og forretning
S-4098,9.6.2004
se reg.best.
S-179GO, 22.12.42 I.B. IV
Lakkegata
Tomt for offentlig bygning
U.1,0-1,5
S-2255,28.7.77
Endr.reg.best.S-2937,1.10.87
Friområde
S-2255,28.7.77
Friomr.
(park)
S-3475
S-3870, 28.11.01
Gang-/sykkelvei S-3475,15.3.95
Felt A1
Byggeområde for boliger,
forretn./kontor
S-4041,11.2.2004
se reg.best.
Friområde
S-2255,28.7.77
Gang-/sykkelvei S-2389,25.4.79
Friområde S-2255,28.7.77
Byggeområde for
boliger/hotell
S-3821,29.11.00
se reg.best.
Nybrua
Friområde
(park)
S-3233,24.4.91
S-3475,
15.3.95
W. A. Wexels' plass
Herslebs gate
Fortau S-3791, 24.5.00
Byggeområde
for boliger
Maks T-BRA=27250m2
S-4162,22.6.2005
se reg.best.
Byggeområde for
off. bygning (skole)
S-3791, 24.5.00
se reg.best.
Byggeområde for boliger
S-3821, 29.11.00
se reg.best.
Mellombygget