

Trondheimsveien 4C

Grünerløkka | Oslo
Kr. 6 150 000



Røisland & Co

Trondheimsveien 4C

Grünerløkka | Oslo

Velkommen til Trondheimsveien 4C. En rådelekker 3-roms bygårdsleilighet som ble totaloppusset i 2025.

Den svært sentrale beliggenheten midt i byen er et perfekt utgangspunkt for deg som ønsker nærhet til alle byens fasiliteter og kollektivtilbud.

- Rådelekker 3-roms bygårdsleilighet
- Totaloppusset i 2025
- Takhøyde på opp mot 3m som gir en fantastisk romfølelse
- Stilrent kjøkken fra Keo med integrerte hvitevarer
- Åpent for rask innflytting om ønskelig
- TG1 på alle kontrollpunkter
- Ingen dokumentavgift
- Lave omkostninger
- Ingen forkjøpsrett
- Kjellerbod
- Klassisk bygård
- Særdeles sentral beliggenhet på Løkka med nærhet til "alt"
- Nærhet til Oslo S

Prisantydning: 6 150 000

Omkostninger: 1 090

Totalpris inkl. omk.: 6 151 090

BRA-i/BRA total: 56/56 m²

Etasje: 2

Antall rom: 3

Felleskostnader pr. mnd: 3 795

Oppdragsnummer: 3-0122/26

Eierform: Andel

Byggeår: 1895

Ansvarlig megler: Martin Killi Arnesen

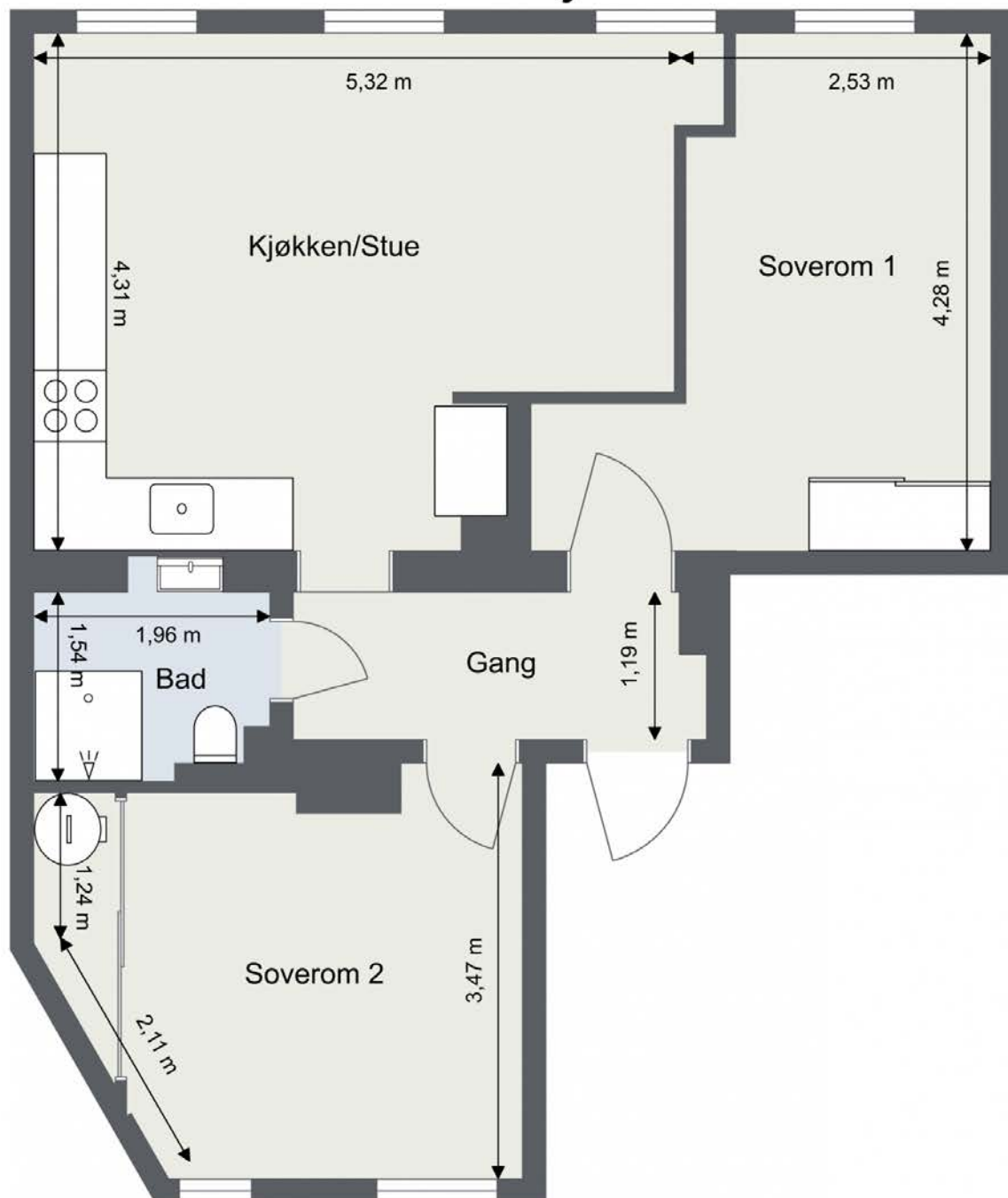
Tittel: Eiendomsmegler MNEF

Mobil: 909 34 214

E-post: martin@roislandco.no

Trondheimsveien 4c

2.etasje



Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar/eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.
TEK-Norge AS eier rettighetene for denne planskissen.



Velkommen til Trondheimsveien 4C



Dette er en nyoppusset 3-roms bygårdsleilighet med en svært sentral og populær beliggenhet på Grünerløkka.



Leiligheten ble totaloppusset i 2025 og fremstår svært tiltalende. En fondvegg i tre gir en varm kontrast til det ellers moderne uttrykket.



Stilrent og moderne kjøkken fra Keo, som ble satt inn i 2025. Integrerte hvitevarer som stekeovn, induksjonstopp, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin medfølger. Det er avsatt plass til kjøleskap i egen nisje ved kjøkkenet.



Her har man svært god takhøyde (opp mot 3 meter), og sammen med de store vinduene gir dette en meget behagelig romopplevelse.



Det er plass til en stor sofa i stuen om ønskelig.



Pene og gjennomtenkte detaljer i stuen.





Soverom 1 har god plass til en stor seng. Rommet er fordelaktig vendt inn mot bakgården.



Skyvedørsgarderober langs vegg.



Badet er innredet med med vegghengt servantinnredning fra Scala bad med skuffer og speil med belysning bak.



Regndusj, svingbare dører, vegghengt klosett og opplegg for vaskemaskin.



Innenfor inngangsdøren møtes man av en lys entré, med flislagt gulv og gulvvarme. Det er nedsenket himling med downlights.



Borettslaget har en pen bakgård med sitteplasser, samt sykkelparkering.



Den svært sentrale beliggenheten midt i byen er et perfekt utgangspunkt for deg som ønsker nærhet til alle byens fasiliteter og kollektivtilbud.



Innenfor inngangsdøren møtes man av en lys entré, med flislagt gulv og gulvvarme. Det er nedsenket himling med downlights.



Borettslaget har en bakgård med sitteplasser, samt sykkelparkering.



Leiligheten er en del av Trondheimsveien 4 Borettslag, som består av totalt 17 andeler. Borettslaget er et frittstående borettslag, og det er ikke forkjøpsrett blant andelseierne.



Den svært sentrale beliggenheten midt i byen er et perfekt utgangspunkt for deg som ønsker nærhet til alle byens fasiliteter og kollektivtilbud.



Nabolaget | Olav Ryes plass.



Nabolaget | Olav Ryes plass.



Nabolaget | Sofienbergparken.



Nabolaget | Umiddelbar nærhet til restauranter.



Nabolaget | Schous Mikrobyggeri.

Trondheimsveien 4C

– Alt du trenger å vite

Adresse

Trondheimsveien 4C, 0560 OSLO

Matrikkel

Gnr. 228, bnr. 571

Eier

Selger: Peter Wroldsen

Selger: Mathilde Børke

Områdebeskrivelse

Her bor du midt i hjertet av Oslo og Løkka med alt man trenger i hverdagen innen kort gangavstand. Rett i nærheten ligger Deichmann Grünerløkka, som er lokalbiblioteket til hele bydelen. Botanisk Hage ligger også kun et steinkast unna med sine vakre hager og Naturhistorisk museum, Geologisk museum og Zoologisk museum. Like ved ligger Gråbein Bar som er en nabolagsfavoritt, med sin koselige uteservering, god mat og drikke. Det finnes flere parker og grøntarealer i nærheten – blant annet Olaf Ryes plass, Tøyenparken og Olar Narr, Birkelunden, Nedre Foss park, Sofienbergparken og Cubaparken.

På Rathkes Plass, noen minutters gange fra leiligheten, finner du den sjarmerende restauranten Apostrophe, en del av Lofthus Samvirkelag med kanskje byens beste pizza. Ellers kan du overlate til kokken hva du skal spise og test deres anerkjente Omakase. Flere nisjebutikker i området rundt Egget, som F5 en liten, uavhengig familiebedrift drevet av tre brødre.

Ta kaffen i lokalene til Kuro Oslo eller bli inspirert hos Kollekted by, som alle bare ligger en kort spasertur unna leiligheten. En annen velrenommert restaurant i området er kinesiske Szechuan Chengdu.

Gode tur- og rekreasjonsmuligheter langs Akerselva som ligger i gangavstand fra leiligheten. Her kan du følge elva oppover til Maridalen og marka som byr på en mengde tur- og friluftslivmuligheter. Eller følg elva ned mot Bjørvika, Oslos nye populære bydel langs fjorden. Opplev Barcode som har gitt byen en ny skyline og den karakteristiske gangbroen Akrobaten. Oslobukta et flunkende nytt område i bydelen med et variert utvalg av spisesteder, unike bygg, MUNCH og en stor badebrygge med bl.a. badstuer. For den som liker å trene innendørs er bl.a. SATS Schous plass og Evo like i nærheten.

Godt med servicetilbud og et stort utvalg av handlemuligheter i nærområdet. Søndagsmarkedene

på Blå er et hyggelig helgeinnslag. Vulkan området ligger ca. 10 min gange fra leiligheten med populære Mathallen. Her finner du alt fra slakter, fiskebutikk, grønnsakshandel og baker. Innenfor 15 min gange fra leiligheten ligger Kiwi, vinmonopolet, Apotek, Rema 100, Meny, Søndagsåpen Joker og Bunnpris. Nærområdet rundt leiligheten byr også på shopping, butikker som Holzweiler Collage, Past og Dapper ligger kun få minutters gange fra leiligheten. Alle "Løkkas" mest attraktive spise- og utesteder som Le Benjamin, Ostebutikken, Jimmys, Fat City og Nedre Foss Gård ligger like ved.

Området tilbyr gode forbindelser til resten av Oslo gjennom offentlig kommunikasjon. Enkel adkomst til sentrum, Blindern og Nydalen. Trikk 17 stopper i Heimdalsgata, og tar deg til sentrum på ca. 10 minutter og nordover til f.eks. Carl Berner på ca. 5 minutter. 30-bussen stopper i Herslebs gate og tar deg raskt til sentrum eller mot Nydalen, 30-bussen kjører hele døgnet.

Det er flere sykkelstativer fra Oslo Bysykel i nærheten.

Veibeskrivelse

Enkel adkomst fra Trondheimsveien. Det vil bli skiltet med Røisland & Co visningsskilt ved fellesvisninger.

Tomt

Eiertomt på 689 m² som tilhører borettslaget. Borettslaget har felles tomt opparbeidet med bl.a. trær, prydbusker og diverse beplantning. Felles områder består av bl.a. sittegrupper, sykkelparkering og internveier av belegningsstein og grus.

Areal og innhold

Totalt bruksareal BRA: 56 m²

BRA-i: 56 m²

BRA-i: Entré, bad, to soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Ikke målbare arealer: Kjellerbod på 6 m² i gulvareal. Takhøyden i boden er under måleverdig høyde på 1,9 m.

Arealbeskrivelse:

Arealet er beregnet ut fra Norsk standard NS 3940:2023. BRA-i: Internt arealet innenfor boligens omsluttende vegger, inkludert sjakt. BRA-e: Eksternt areal som boligen har eksklusiv bruksrett til, men

som ikke ligger i boligen, f.eks. kjellerbod. BRA-b: Areal for innglasset balkong med veggareal. Total BRA = Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b. TBA er areal på terrasse og balkong. Arealet oppgis ved salg, men inngår ikke i BRA. Oppgitt romareal er netto romareal. De oppgitte arealer er å betrakte som cirka-arealer.

Det gjøres oppmerksom på at boligens eksterne boder tilhører borettslagets fellesareal, og at boden således ikke eies av den enkelte andelseier. Dette medfører at borettslaget i fellesskap beslutter bruken, og at man ikke selv har eierrett og rettsvern for boden. Borettslaget kan ved vedtak beslutte annet bruk av fellesarealet og disponering av bodarealet kan dermed opphøre.

Standard

Leiligheten fremstår meget velholdt og ble i 2025 modernisert av tidligere eier (Modernisering av overflater, kjøkken, bad, el-anlegg, rør, belysning, varmekabler).

Entré:

Innenfor inngangsdøren møtes man av en lys entré, med flislagt gulv og gulvvarme. Det er nedsenket himling med downlights. Entréen inneholder speil og belysning, som også går igjen på det ene soverommet i direkte tilknytning til entréen.

Stue og kjøkken:

Videre fra entréen kommer man inn til stuen med åpen kjøkkenløsning. Her har man svært god takhøyde, og sammen med de store vinduene gir dette en meget behagelig romopplevelse. Rommet kan enkelt innredes med et spisebord og en større sofa. Gulvet er belagt med elegant fiskebensparkett som gir et eksklusivt uttrykk. En fondvegg i tre gir en varm kontrast til det ellers moderne uttrykket.

Det er et nyere kjøkken fra Keo (2025) som har glatte fronter og benkeplate i laminat. Innredningen har praktiske og dekorative, åpne hyller med integrert belysning.

Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og mikrobølgeovn.

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Det er avsatt plass til kjøleskap i egen nisje ved kjøkkenet.

Bad:

Leiligheten har et nyere og innbydende bad som ble oppusset i 2025. Selger har dokumentasjon fra tidligere eier på utført arbeid.

Badet er innredet med vegghengt servantinnredning fra Scala bad med skuffer og speil med belysning bak.

Dusjhjørne med innfellbare glassdører, regndusj og hånddusj.

Veggmontert toalett.

Opplegg for vaskemaskin.

Downlights i himling.

Elektrisk gulvvarme.

Avtrekkssventilasjon.

Soverom:

To gode soverom med plass til garderobeløsninger. Begge rom har skyvedørsgarderober, og på det ene soverommet er varmtvannsbereder (120L, 2025) diskret plassert bak garderobedør med lekkasjestopper.

Bebyggelse

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen som følger vedlagt denne salgsoppgaven. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten fremkommer det forhold som kjøper må være særskilt oppmerksom på, herunder TG2 og TG3. Alle kontrollpunkter i denne leiligheten har fått TG1.

Bygningen er iht. tilstandsrapport oppført i 1895.

Bygget er en boligblokk over fem etasjer samt kjeller, med grunnmur og bærekonstruksjoner i betong/mur og etasjeskillere i tre.

Utvendig fasade er pusset og malt.

Taket er en saltakkonstruksjon i tre, tekket med takplater.

Det er trevinduer med 2-lags glass fra 2015. Vinduer mot bakgården er fra 2008.

Lyd og brannklassifisert entrédør.

Det elektriske anlegget i leiligheten ble rehabilitert i 2025 av Kuel Nordic. Arbeidene omfatter nye downlights på bad og i gang, stikkontakter på bad, i stue, soverom og gang, samt jordfeilautomater i sikringsskapet. Eksisterende komfyrvakt, enkelte jordfeilautomater, veggbokser og K-rør i ytterveggene er beholdt.

På badet er det montert elektrisk gulvvarme med 500 W Nexans varmekabel, gulvføler og termostat. Anlegget er dokumentert med samsvarserklæring, sluttkontroll, kursfortegnelse og garantiskjema for varmekabel, datert 8. desember 2025.

Dokumentasjonen gjelder de beskrevne arbeidene og bekrefter ikke at hele det eldre elektriske anlegget er skiftet ut.

Interessenter må sette seg inn i vedlagt tilstandsrapport før bud inngis.

Selger har fylt ut egenerklæringsskjema i forbindelse med salget. Egenerklæringsskjemaet følger vedlagt denne salgsoppgaven. Selger har bl.a. kommentert:

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Totalrenovering

Arbeid utført av: Rørlegger Øst AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: Ja

Beskrivelse: Totalrenovering

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Totalrenovering

Arbeid utført av: Rørlegger Øst AS

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Totalrenovering

Arbeid utført av: Rørlegger Øst AS

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Vedlagt samsvarserklæring

Ferdigattest

Eiendommen har vært brukt til bolig- og næringsformål siden 1895.

Det foreligger ekspedisjonsdokument for tilbygg stall og privatbygning datert 18.07.1896.

Ekspedisjonsdokumentet dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført.

Det at ekspedisjonsdokumentet foreligger, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og dagjeldende regelverk.

Det foreligger også ekspedisjonsdokument for innredning av bad og wc datert 15.09.1950, samt ferdigattest for loftsutbygging med innredning av loft datert 23.06.2015.

Videre gir det ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på bygget i ettertid som er søknadspliktig. Det er foretatt endring av planløsning. Kjøkken er flyttet inn i stue.

Opprinnelig kjøkken og et lite soverom innenfor er sammenslått til et større soverom.

Parkering

Det medfølger ikke parkeringsplass til denne leiligheten. Gateparkering etter gjeldende bestemmelser for området.

Oppvarming

- Fliser med gulvvarme i gang
- Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler
- Elektrisk (panelovner)
- Varmtvannstank ca. 120 liter plassert i skap utenfor

våtrom (Krav til automatisk vannstopper, er montert)

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

Eiendommens utgifter

Felleskostnadene er kr. 3 795 per måned, og inkluderer bl. annet internett/fiber, kommunale avgifter, driftskostnader, forretningsførsel, byggforsikring.

Fordelt følgende ifølge forretningsfører:

Felleskostnader kr. 3 697

Bredbånd: kr. 98

Felleskostnadene justeres normalt årlig i forhold til borettslagets faktiske utgifter.

Kjøper må selv tegne innboforsikring.

Det er ikke opplyst om eiendomsskatt for denne andelen. I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se <http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

Formuesverdi

Formuesverdien er ikke fastsatt, men fastsettes av Skatteetaten etter en beregningsmodell som hensyntar om boligen er "primærbolig"; (der eier er bosatt iht. Folkeregisteret) eller "sekundærbolig"; (andre boliger man eier).

For primærbolig er formuesverdien 25 % av markedsverdien opp til kr. 10 000 000 og deretter 70 % av den overskytende markedsverdien, og 100 % for sekundærboliger. Det gjøres oppmerksom på at kjøper selv må sende inn opplysninger om adresse, areal, boligtype og byggeår til skattemyndighetene.

Det tas forbehold om endring av satser, og henvises til Skatteetatens nettsider dersom ytterligere informasjon er ønskelig.

Regulering

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Disp.plan bystyrets vedtak 16.6.82 (Sofienberg) i henhold til reguleringsplan datert 24.08.2026 med tilhørende reguleringsbestemmelser. Reguleringskartet ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Pågående byggesaker i nærheten:

Herslebs gate 6 - ombygging, riving og nybygg i

bakgård

Saksnummer: 2025/20682 – Byggesak

Status: Under behandling

Gnr/Bnr: 228/91

Adresse: Herslebs gate 6

Herslebs gate 6 – butikkutvidelse – Foreløpig sak

Saksnummer: 2025/21298 – Byggesak

Status: Under behandling

Gnr/Bnr: 228/91

Adresse: Herslebs gate 6

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/228/571:

13.02.1877 – Dokumentnr: 900015 – Opprettelse av matrikkelenheten

OPPRETTELSE – FRADELT FRA HESLEBSGT 2C – UTGÅTT

15.11.2024 – Dokumentnr: 2249192 – Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Samleseksjon næring

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 331/1320

Snr: 2 – Snr: 18

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 43/1320

Gjelder denne registerenheten med flere

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via kommunal vei.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

Borettslaget er ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

Adgang til Utleie

Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til noen andre. Med godkjenning fra styret kan andelseieren overlate boligen til andre for opptil tre år dersom andelseier selv eller et medlem av husstanden har bodd i boligen minst ett av de to siste år.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til dette. Andre tilfeller vil kunne bli godkjent dersom det foreligger særlige grunner i medhold av lov om borettslag § 5–6.

Se borettslagsloven og vedlagte vedtekter for spesifikke restriksjoner rundt utleie.

Overtagelse

Etter avtale med selger. Det er mulig med rask innflytting om ønskelig. Vennligst oppgi ønsket overtakelsesdato i budskjema.

Diverse

Leiligheten er en del av Trondheimsveien 4

Borettslag, som består av totalt 17 andeler.

Borettslaget er et frittstående borettslag, og det er ikke forkjøpsrett blant andelseierne.

Org. nummer: 935 096 626

Kontaktinfo styret: msj@propcap.no

Forkjøpsrett: Nei

Sikringsordning: Nei

Forretningsfører: USBL

Forsikring: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 94586010.

Lån: Det er ikke registrert lån i borettslaget, ifølge brev fra forretningsfører. Eventuelle fremtidige vedlikeholdsarbeider og oppgradering av bygningsmassen vil kunne medføre økte fellesutgifter og eventuelle låneopptak knyttet til dette.

Vedtekter og husordensregler: Ligger vedlagt i salgsopgaven og interessenter må gjøre seg kjent med innholdet i dokumentene.

Opplysninger i brev fra forretningsfører:

– Borettslag etablert i 2025 i eksisterende bygård.

Overliggende eierseksjonssameie med 1 næringsseksjon.

– Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at borettslaget er nystiftet, og at budsjetter mv. er utarbeidet uten et bredt historisk grunnlag for kostnader knyttet til bygget. USBL er valgt til forretningsfører for borettslaget. Eiendommen har i lang tid vært en ren utleiegård. Det må påregnes at det kan komme endringer i felleskostnader, og eventuelle låneopptak i borettslaget i årene som kommer.

Andelsleilighet

Når du kjøper en andel i et borettslag, blir du eier av en andel som gir deg enerett til å bruke en bestemt bolig i borettslaget. Det er borettslaget som eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget. Som eier av andel i et borettslag må man forholde seg til borettslagets vedtekter og husordensregler.

Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. (Dog slik at det gjelder særskilte unntak i vedtekter og borettslagslov, slik at blant annet stifteren kan eie andeler inntil de er solgt.)

Ingen fysiske personer kan eie mer enn én andel.

Styregodkjenning:

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5. I henhold

til borettslagets vedtekter må kjøper godkjennes av styret som ny andelseier. Det er kjøpers ansvar at styregodkjenning blir gitt, men styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn.

Legalpant:

Borettslaget har en lovbestemt panterett i andelen for krav mot andelseier for ubetalte felleskostnader for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

Internett/fiber

Borettslaget har en kollektivavtale med Global Connect som inkluderer fiber til alle andeler. 50 Mbit/s er grunnpakken som er inkludert i felleskostnader.

Løsøre

Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven, gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør. Listen følger vedlagt i salgsoppgaven. Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger.

Følgende løsøre medfølger ikke:

- TV og veggfeste
- Lysekroner i alle rom
- Vegglamper i entréen og gjesterom
- Vaskemaskin/tørketrommel på bad

Øvrig

Selger har ikke tegnet Norgespris.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til megler og opplysninger innhentet fra tilstandsrapport, kommunen, forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Denne salgsoppgaven er godkjent av selger.

Sentrale lover

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel

bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom selger anses som profesjonell part ved salg av nyoppført bolig:

Loven regulerer forhold hvor næringsdrivende er pliktig til å stille garanti ved salg av nyoppførte, ferdigstilte boliger som blir solgt innen seks måneder etter ferdigstilling. Etter bestemmelsen i avhl. § 2-11, må næringsdrivende stille garanti for sin oppfylling av avtalen på linje med garantibestemmelsen i bustadoppføringsloven § 12.

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

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Omkostninger ved kjøp

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

- 1: Tinglysningsgebyr skjøte: Kr. 545
- 2: Tinglysningsgebyr pant: Kr. 545

Totale omkostninger: Kr. 1 090

Total kjøpesum inkl. gebyrer/avgifter og evt. øvrige kostnader ved kjøp til prisantydning: Kr. 6 151 090

I tillegg kommer valgfri Boligkjøperforsikring hos

HELP Forsikring AS (Kr. 4 700)

Tilbud om lånefinansiering

Megler formidler gjerne kontakt med rådgiver hos vår samarbeidspartner Sparebank 1 Hallingdal og Valdres. De har konkurransedyktige betingelser samt rask og løsningsorientert behandling av din lånesøknad. Røisland & Co mottar et honorar for denne formidlingen.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og omkostninger skal være disponibelt hos megler senest 2 virkedager før overtagelsen.

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt Lov om hvitvasking. I henhold til Lov av 01.06.18 nr. 23 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (Hvitvaskingsloven), er megler pliktig til å gjennomføre identitetskontroll av alle involverte parter, herunder fullmektiger. Dette innebærer bl.a. å bekrefte kunders og reelle rettighetshavers identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon eller på annen godkjent måte, samt å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres, kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen. Hvitvaskingsloven pålegger også eiendomsmegler å innhente redegjørelse av midlenes opprinnelse. Dette besvares av samtlige kjøpere herunder parter som opptrer på vegne av kjøper, ved en såkalt kundekontroll.

Hvis kjøper ikke bidrar til gjennomføring av kundekontrollen og dette fører til at transaksjonen blir forsinket eller ikke kan gjennomføres, vil dette ansees som mislighold av avtalen og gi selger rettigheter etter avhendingslova eller bustadoppføringsloven kapittel 5. I tilfeller der selger ikke bidrar til gjennomføring av løpende kundekontroll underveis i oppdraget, er det selger som misligholder sine forpliktelser etter avtalen og gi kjøper rettigheter etter avhendingslovens eller bustadoppføringsloven kapittel 4. Partene er selv ansvarlige for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre. Eiendomsmegleren eller eiendomsmeglingsforetaket kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne få for partene eller andre som har interesser i eiendomshandelen.

Ved eventuelt tilbakehold av informasjon eller mistenkelige transaksjoner, plikter eiendomsmegleren å melde fra til Økokrim. Med «mistenkelig transaksjon» menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling, eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig.

Det anbefales at kjøper innbetaler kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Selger forbeholder seg også retten til å kreve dokumentasjon av kjøpers finansiering.

Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og ordinær Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr. 2.400 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr. 1 400 i honorar for ordinær Boligkjøperforsikring.

Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt denne salgsoppgaven.

Alle bud og budforhøyelser må inngis skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt sammen med signatur fra budgiver(e). Vi oppfordrer til å gi bud elektronisk via GI BUD knappen på finn.no, eller roislandco.no. Da vil samtlige vilkår bli oppfylt. Eventuelle forhøyelser eller endringer av budet kan bekreftes på SMS eller på e-post. Vi oppfordrer alltid til å kontakte megler pr. telefon i tillegg da forsinkelser i SMS og mail kan forekomme.

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

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

Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene som nevnt over.

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

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

I henhold til eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 første ledd har megler en plikt til å oppfordre oppdragsgiver (selger) til ikke å ta imot bud direkte fra budgiver, men henvise til megler. Megler oppfordrer partene til å lese retningslinjene for budgivning vedlagt i salgsoppgaven.

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

Budgiverens opplysning om han er forbruker eller næringsdrivende:
Avhendingsloven ble endret med virkning fra 1. januar 2022 og innebærer blant annet at «som den er»-forbehold ikke har virkning i forbrukerkjøp, jf. avhendingsloven § 3-9 andre ledd, jf. § 1-2 tredje ledd. Med forbrukerkjøp menes en kjøper av eiendom som er en fysisk person og som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. «Som den er»-forbehold kan imidlertid fremdeles tas utenfor forbrukerkjøp. Hvorvidt eiendommen selges til en forbrukerkjøper eller ikke, kan derfor ha betydning for fordelingen av risiko mellom partene: hvis kjøperen er forbruker, bærer selger ansvaret dersom eiendommen ikke samsvarer med de krav til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Hvis kjøperen er profesjonell, bærer imidlertid selger ansvaret for slike avvik bare i den grad eiendommen er i vesentlig ringere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers.

Budgivers opplysning om han er forbruker eller ikke, skal gis i forbindelse med formidling av budet, for eksempel ved at det i budskjemaet krysses av for om man er forbrukerkjøper eller ikke. Budgiver må informere megler om han opptre som forbruker eller ikke-forbruker ved budgivning for at andre parter involvert i budrunden kan ta stilling til forhold av faktisk og rettslig art som er viktige i forbindelse med avtalen. Megler har begrenset mulighet til å

kontrollere budgivers egenopplysning om vedkommende er næringsdrivende eller ikke, og budgiverens skriftlige opplysning om han er forbrukerkjøper eller ikke, må legges til grunn.

Meglere vederlag

Meglere vederlag betales av selger og er avtalt til:

Provisjon: 0,9% av endelig salgssum

Tilretteleggingsgebyr: kr. 16 900

Visninger: kr. 3 150 pr. stk.

Markedsføringspakke: kr. 20 000

Oppslag eiendomsregister: kr. 762,50

Oppgjørshonorar: kr. 8 125

Inneståelse- og utleggshonorar: kr. 2 500

Megler har i tillegg krav på dekning av utlegg. Alle summer er inkl. mva.

Vedlegg salgsoppgave

Nabolagsprofil

Løseøreliste

Forbrukerinfo

Forbrukerinformasjon om budgivning

Meglerbrev fra forretningsfører

S-2255

VIKTIG - KOMMUNEPLAN 2015-2030

Reguleringskart

KDP-17

Trondheimsveien 4 - Innredn. bad og wc - Etasjeplan (2-3 etg) - 1950

Tilstandsrapport

Ekspidisjonspapirer og ferdigattester

Vedtekter

Husordensregler

Energiattest

Protokoller fra årsmøter

Budskjema (Bruktsalg)

Egenerklæringsskjema

Salgsoppgavedato

31.08.2026

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Røisland & Co Eiendomsmegling AS	
Oppdragsnr.	
3-0122/26	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Mathilde Børke	Peter Wroldsen
Gateadresse	
Trondheimsveien 4C	
Poststed	Postnr
OSLO	0560
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
Ar	2026
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 3-0122/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovering
Arbeid utført av	Rørlegger Øst AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Totalrenovering
-------------	-----------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovering
Arbeid utført av	Rørlegger Øst AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovering
Arbeid utført av	Rørlegger Øst AS

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Vedlagt samsvarserklæring
-------------	---------------------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mathilde Børke	8b83da4e92b5b4407c81 a02dba34f78fa4813cf2	30.08.2026 20:39:33 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Peter Wroldsen	3d37bc0d199e5f25198c0 249598c089a17259ab7	30.08.2026 20:40:21 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 3-0122/26

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

Tilstandsrapport

📍 Trondheimsveien 4 C, 0560 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 228, bnr. 571

Andelsnummer 5

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 21.08.2026

Rapportdato: 23.08.2026

Oppdragsnr.: 11484-2292

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: KR1036

Autorisert foretak: TEK-Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Thomas B. Vogt



TEK :NORGE

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

Norsk takst

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



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

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

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

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig

Thomas B. Vogt

Uavhengig Takstingeniør

thomas.vogt@tek-norge.no

905 24 720



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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



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 som minimum 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

Leilighet i boligblokk fra 1895.

Leiligheten ligger i bygningens 2. etasje og inneholder: entré, kjøkken, stue, 2 soverom og bad. Det medfølger bod i kjeller.

Boligen fremstår i god generell tilstand basert på utførte oppgraderinger. Det vurderes å være lite vedlikeholdsbehov eller oppgraderingsbehov på nåværende tidspunkt.

Bygningen er oppført i 1895, og det må påregnes at konstruksjoner og tekniske installasjoner fra byggeåret ikke tilfredsstiller dagens krav til isolasjonsevne, energieffektivitet eller teknisk standard. Eldre bygningsdeler og utstyr vil naturlig ha en viss alderssvekkelse.

Det er i nyere tid utført vesentlige oppgraderinger og rehabilitering av overflater, bad, kjøkken, rør og det elektriske anlegget, noe som reduserer de typiske alderssvakhetene betydelig for de fornyede delene.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen og/eller manglende dokumentasjon - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger. Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1895

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det er trevinduer med 2-lags glass. Vinduer mot bakgården er fra 2008. Lyd og brannklassifisert entrédør.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater belagt med parkett av fiskebeinsmønster og fliser i gang med varmekabler. Leiligheten med klassiske vegger, malt himling med stukkatur. Innvendige dører er utført av heltre furu fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad bygget nytt i 2025. Boligeier har god dokumentasjon. Stor mappe med 28 vedlegg. Ingen bilde dokumentasjon. Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak. Utstrakt bruk av downlights. Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Våtrommet har avtrekksventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og mikrobølgeovn. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besikket i rørskap. Bygningen har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Den er en ca. 120 liters varmtvannstank. Det elektriske anlegget i leiligheten ble rehabilitert i 2025 av Kuel Nordic. Arbeidene omfatter nye downlights på bad og i gang, stikkontakter på bad, i stue, soverom og gang, samt jordfeilautomater i sikringsskapet. Eksisterende komfyrvakt, enkelte jordfeilautomater, veggbokser og K-rør i ytterveggene er beholdt.

På badet er det montert elektrisk gulvvarme med 500 W Nexans varmekabel, gulvføler og termostat. Anlegget er dokumentert med samsvarserklæring, sluttkontroll, kursfortegnelse og garantiskjema for varmekabel, datert 8. desember 2025. Dokumentasjonen gjelder de beskrevne arbeidene og bekrefter ikke at hele det eldre elektriske anlegget er skiftet ut. Sentralt brannvarslingsanlegg og slukkerutstyr.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

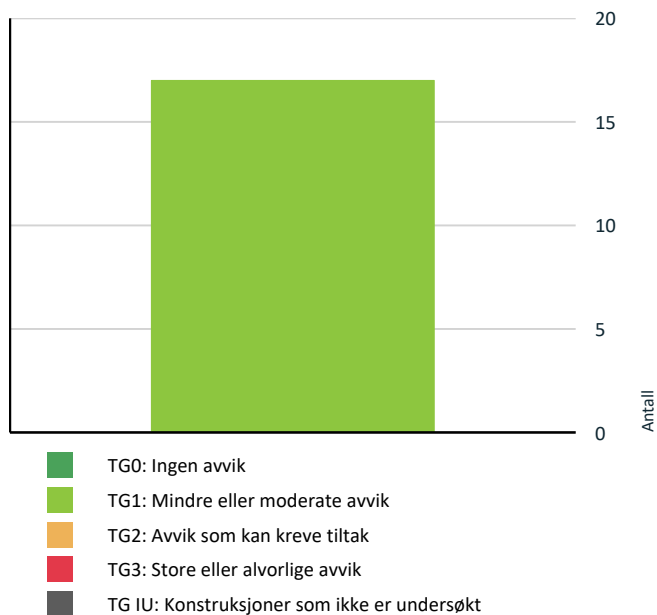
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1895

Tilbygg / modernisering

2025 Modernisering Tidligere eier har rehabilitert, overflater, bad, elanlegg, rør. Belysning. Varmekabler.

UTVENDIG

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er trevinduer med 2-lags glass fra 2015
Vinduer mot bakgården er fra 2008.

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

Ytterdører

Beskrivelse

Lyd og brannklassifisert entrédør.

INNENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvflater belagt med parkett av fiskebeinsmønster og fliser i gang med varmekabler.
Opplysinger om gulv ifølge selger.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Leiligheten med klassiske vegger, malt himling med stukkatur.

Radon

Beskrivelse

Ikke utført.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er utført av heltre furu fyllingsdører.

Tilstandsrapport

! TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Beboer opplyser at de ikke har sett dette mens de har bod der.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad bygget nytt i 2025.

Årstall: 2025

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Boligeier har god dokumentasjon.
Stor mappe med 28 vedlegg. Ingen bilde dokumentasjon

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.
Utstrakt bruk av downlignths.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er fall i nedslagsfeltet og flatere gulv utenfor dusjonen.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt av foliemembran og synlig vanntett sjikt av malingsystem med produktdokumentasjon som tettesjikt. Det er plastsluk, og det er mer enn 25 mm mellom topp sluk og topp membran ved dørterskelen.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt mot dusjonen fra bak soverom. Det ble ikke registrert fukt på befaring.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og mikrobølgeovn.

Årstall: 2025

Kilde: Egenerklæring

2. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap. Stoppekran bak luke i badet.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Bygningen har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

! TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstank plassert i skap utenfor våtrom. Krav til automatisk vannstopper, er montert. Det er en varmtvannstank på ca. 120 liter. Bør holdes under kontroll, da det er en utsatt løsning på plassering, men automatisk vannstopper tilfredsstiller krav til fuktsikring.

Tilstandsrapport

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

Det elektriske anlegget i leiligheten ble rehabilitert i 2025 av Kuel Nordic. Arbeidene omfatter nye downlights på bad og i gang, stikkontakter på bad, i stue, soverom og gang, samt jordfeilautomater i sikringsskapet. Eksisterende komfyrvakt, enkelte jordfeilautomater, veggbokser og K-rør i ytterveggene er beholdt.

På badet er det montert elektrisk gulvvarme med 500 W Nexans varmekabel, gulvføler og termostat. Anlegget er dokumentert med samsvarserklæring, sluttkontroll, kursfortegnelse og garantiskjema for varmekabel, datert 8. desember 2025. Dokumentasjonen gjelder de beskrevne arbeidene og bekrefter ikke at hele det eldre elektriske anlegget er skiftet ut.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Sentralt brannvarslingsanlegg og slukkerutstyr.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

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

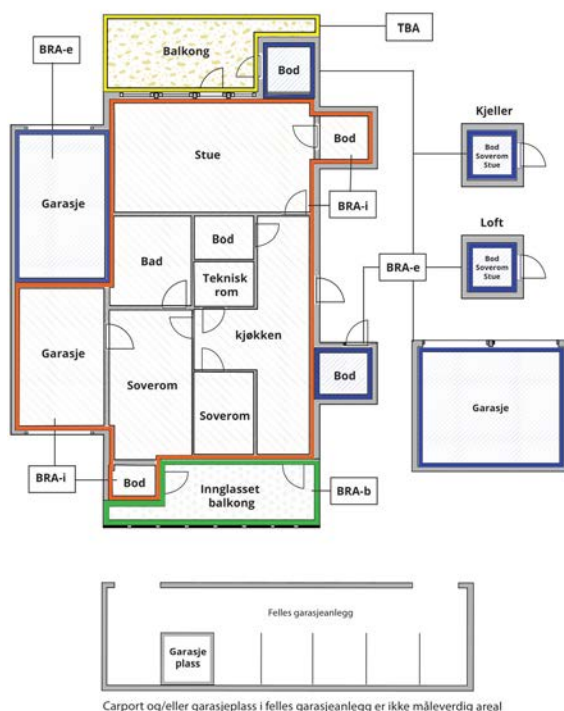
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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.

Areal 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 bygningsskonstruksjoner 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. Etasje	56			56			56
Kjeller						6	6
SUM	56					6	62
SUM BRA	56						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, gang, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, bad		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Boden ligger i felles kjeller og er en nettingbod med gulv på grunn. Vegger og himling er uisolerte, med synlig bærekonstruksjon. Det ble ikke registrert fuktskjolder, saltutslag, råte eller spor etter skadedyr på tilgjengelige flater. Boden var ryddet slik at gulv og vegger kunne besiktiges.

Vurdering av avvik:

- Rom under terreng i eldre murgård må påregnes å ha høyere luftfuktighet enn oppvarmede rom. Det er ikke registrert avvik ved besiktigelsen.

Konsekvens/tiltak

- Gjenstander bør lagres fritt fra gulv og yttervegg. Boden bør ikke brukes til oppbevaring av fuktømfintlige eiendeler.

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?

Kommentar: Alle håndverksfag i 2025

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.8.2026	Thomas B. Vogt	Takstingeniør
	Mathilde Børke	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	228	571		0	687.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Trondheimsveien 4 C

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0201/TRONDHEIMSVEIEN 4 BORETTSLAG	935096626	H0201		Børke Mathilde, Wroldsen Peter Jesudas

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

5

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.08.2026	
2	28.08.2026	
3	01.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

NEF.no

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 24.08.26 Side 1 av 2

Trondheimsveien 4 Borettslag	Vår ref.: 2385/5	Fødselsdato eier: 24.08.1995
Trondheimsveien 4 C	Type: Borettslag frittstående	Fødselsdato medeier: 23.12.1992
0560 OSLO	Eiere: Peter Wroldsen, Mathilde Børke	
Organisasjonsnr: 935 096 626	Andelsnr: 5	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 3 795

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Felleskostnader 3 697

Tilleggsytelser: TV/Bredbånd 98

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån): 0 Gjeld siste årsoppg.: 0

Klient ajourf. lån: Klient gj. s. årsoppg.: 0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Marius Alexander Snogdal Larsen Jensen

Adresse: Louises gate 26 A

Postnr/-sted: 0169 OSLO

Telefon: Mob.: 90805935

E-post: msj@propcap.no

5: Restanse felleskostnader pr. 24.08.2026

Utestående saldo: 3 795

Felleskostnader: 3 795

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

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

7: Pålydende

Pålydende: 5 000 Opprinnelig innskudd: 5 494 388

Andelsnr: 5 Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 228/571

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 94586010.

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt: 01.06.2025 Første innflytting: 01.06.2025 SSBnr: H0201

Etasje: 2 Oppvarmingstype: Uspesifisert

Heis: Nei

Parkeringstype: Uspesifisert parkering ()

Systemlås: Nei

Antall rom:

Husdyrhold:

Oppr. antall rom:

Livsløp standard: Nei

Kategori: Blokk

Fasiliteter:

Borettslag etablert i 2025 i eksisterende bygård. Overliggende eierseksjonssameie med 1 næringsseksjon.

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i brl.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 24.08.26 Side 2 av 2

Trondheimsveien 4 Borettslag

Vår ref.: 2385/5

Fødselsdato eier: 24.08.1995

Trondheimsveien 4 C

Type: Borettslag frittstående

Fødselsdato medeier: 23.12.1992

0560 OSLO

Eiere: Peter Wroldsen, Mathilde Børke

Organisasjonsnr: 935 096 626

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Ordensregler for boligselskapet

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i boligselskapet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom boligselskapet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 23:00–06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00–20:00
- Lørdager klokken 10:00–18:00

På helligdager tillates det ikke støyende arbeider mellom klokken 00.00-23.59, og heller ikke fra klokken 16.00 på jul-, påske- og pinseaften.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik.
- At vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

- Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Eieren skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, leegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på boligselskapet eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellessarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

Mat skal ikke legges ut på boligselskapets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i boligselskapet under forutsetning av at eier aksepterer boligselskapets regler for dyrehold. Signert erklæring om dyrehold vedlegges søknad.

7. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal boligselskapet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukningsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom det oppstår feil ved brannvernustyr, må dette umiddelbart meldes til vaktmester/styre i boligselskapet. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernustyr stå igjen i boligen.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

VEDTEKTER FOR TRONDHEIMSVEIEN 4 BORETTSLAG

Fastsatt av stifter i anledning stiftelsen

1. Innledende bestemmelser

1.1 Formål

Trondheimsveien 4 Borettslag er et andelslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1.2 Forretningskontor og forretningsførsel

Borettslaget ligger i Trondheimsveien 4 a-c, og har forretningskontor i Oslo kommune.

Borettslaget ved styret engasjerer forretningsfører.

1.3 Laget består av eiendommene:

Trondheimsveien 4, gnr. 228, bnr. 571, snr 2-18 i Oslo kommune.

Laget vil være del av Sameiet Trondheimsveien 4, som i tillegg til borettslagets seksjoner består av en næringsseksjon. Borettslaget og andelseiere plikter å forholde seg til sameiets vedtekter og eventuelle husordensregler.

2. Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere

(1) Borettslaget består av 17 andeler, hver pålydende NOK 5 000. Det er knyttet én andel til hver leilighet i laget.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Juridiske personer som nevnt i borettslagsloven § 4-3 kan eie opp til 20 % av andelene. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen. Stifteren av borettslaget kan eie og forvalte usolgte (også ved utleie) andeler inntil disse overdras nye eiere.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i borettslaget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Arbeidsgivere som skal leie ut bolig til sine ansatte kan eie opptil 20 % av andelene i borettslaget i tillegg til andeler som nevnt under (3) over.

(6) En andelseier skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2.2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Det er intet krav om at erverver må godkjennes av styret.

2.3 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

3. Borett og overlating av bruk

3.1 Boretten

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

(3) Boder fordeles til eksklusiv bruk og forretningsfører er til enhver tid ansvarlig for å føre oversikt over hvilken bod som tilhører den respektive andelen. Forretningsfører er også ansvarlig for å oppdatere oversikten dersom en andel skulle bli avhendet.

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

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

(6) Andelseierne er bundet at ordensreglene og er ansvarlig for å gjøre seg kjent med og respektere de til enhver tid gjeldende ordensregler. Andelseier er ansvarlig for at regler om bruk blir overholdt av hans husstand og andre som han har gitt adgang til eiendommen.

(7) Den enkelte andelseier plikter å holde alminnelig orden på fellesarealer. Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseier eller for brukere av fellesarealene.

4. Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagsloven § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,

- andelseieren er en juridisk person,

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

(2) Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom den nye brukerens forhold gir saklig grunn til det.

(3) Godkjenning kan nektes dersom den nye brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(4) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(5) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseier overlate bruken av hele bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(6) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

(8) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

(9) Dette punkt 4 gjelder ikke for stifter av laget, som fritt kan eie og leie ut boliger.

5. Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenn, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

6. Parkering

Det er sykkelparkering i bakgården som er til fri benyttelse. Det er ingen bilparkering på eiendommen.

7. Vedlikehold

7.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

Den enkelte andelseier skal vedlikeholde boligen slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige andelseierne og seksjonseierne slipper ulemper.

Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat og kjøkkenvifte.
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen 4
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Andelseier skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Andelseier skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke nødvendig utskifting av vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til styret i borettslaget.

Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til styret i borettslaget

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

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

8. Borettslagets vedlikeholdsplikt

Borettslaget skal holde vedlike innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like, med mindre annet fremgår av disse vedtektene, og så langt vedlikeholdet ikke ligger på andelseier eller sameiet i medhold av sameiets vedtekter.

Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at andelseiere slipper ulemper.

Andelseieren skal gi adgang til boligen for utføring av arbeid som nevnt i første, andre og tredje ledd, og for ettersyn i forhold til slikt vedlikehold, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utførelse av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

Andelseieren kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagsloven § 5-18.

9. Felleskostnader og pantesikkerhet

9.1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader for borettslaget vil være summen av de kostnader borettslaget pådras ihht. vedlikeholdsplikten i borettslagets vedtekter, egen forretningsførsel mv. 5

(2) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagsloven § 5-19.

(3) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(4) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk, betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

9.2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

10. Borettslagets pantesikkerhet

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

11. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

11.1 Mislighold

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

11.2 Pålegg om salg

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

11.3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

12. Styret

12.1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og to andre medlemmer.
- (2) Funksjonstiden for medlemmer av styret er to år. Styremedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer. 6

12.2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og eventuelle andre funksjonærer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem, eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

12.3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
 - 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 - 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagsloven § 3-2 andre ledd,
 - 3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
 - 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 - 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 - 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

12.4 Representasjon og fullmakt

Styremedlemmene kan hver for seg representerer borettslaget utad og tegne dets navn.

13. Generalforsamlingen

13.1 Øverste myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

13.2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. 7

13.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.
- (3) Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan fremmes. Fristen kan tidligst gå fra andelseierne har blitt informerte, om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.
- (4) Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at er lagt til rette for et system som sikrer at kravene til generalforsamling i loven er oppfylte. Systemet må sikre at deltakelse og avstemming kan kontrolleres på en trygg måte, og det må brukes en trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakerne.
- (5) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

13.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Følgende saker skal behandles på ordinær generalforsamling:

1. Godkjenning av årsberetning fra styret
2. Godkjenning av årsregnskap
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
4. Eventuelt valg av revisor
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret

6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

13.5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere, har rett til å være til stede og til å uttale seg.

13.6 Møteledelse og protokoll

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

13.7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. 8

13.8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 13.4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

14. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

15. Inhabilitet

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

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

16. Taushetsplikt

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

17. Mindretallsvern

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

18. Vedtektsendringer

18.1 Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

18.2 Vedtak med negativ betydning for stifter

Borettslagets organer kan ikke fatte vedtak som har spesiell negativ betydning for stifterens posisjon som eier av disse leiligheter (eksempelvis avgift eller høyere fellesutgifter), så lenge stifteren er andelseier.

18.3 Vedtak som er til hinder for eller forvansker utvikling av eiendommen

Stifteren planlegger, dersom og når det etter stifterens skjønn anses som hensiktsmessig, å gjøre enkelte arbeider på borettslagets eiendom. De øvrige andelseierne er forpliktet til ikke å stemme for eller imot forslag på generalforsamling eller i eventuelle styremøter, som er til hinder for at stifteren kan iverksette/gjennomføre slike arbeider, eller som forvansker eller fordyrer slike arbeider, så lenge stifteren er andelseier.

19. Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr.39



INNKALLING 2026

Trondheimsveien 4 Borettslag

Torsdag 04.06.2026 kl. 16:00

USBL - Arbeidersamfunnets plass 1 - Rom 702

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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



Innkalling til ordinær generalforsamling i Trondheimsveien 4 Borettslag

Møtet finner sted tirsdag 04.06.2026 kl. 16:00 - USBL - Arbeidersamfunnets plass 1

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Trondheimsveien 4 Borettslag det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

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

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

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

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

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Bytte av revisor

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskap og tilhørende revisjonsberetning er pt ikke klart, men regnskapsførere og revisor jobber med å ferdigstillelse innen generalforsamlingen.

Årsregnskap og revisjonsberetning fremlegges på generalforsamlingen.

Usbl kaller inn til et digitalt ekstraordinært møte for å godkjenne årsregnskapet dersom regnskap og revisjonsberetning ikke foreligger til generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Utbygger ønsker ikke å ta ut honorar for sin periode i styret.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 0,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Bytte av revisor

Sak innmeldt av: Styret

USBL har fremforhandlet en rammeavtale med revisjonsfirmaet KPMG som kan tilby revisjon til vårt borettslag. Felles revisor sikrer gode rutiner for kvalitetssikring av regnskapet, samt forutsigbare og konkurransedyktige priser.

Forslag til vedtak: Borettslaget bytter revisor til KPMG når gjeldskonverteringen mellom stifter og borettslaget er gjennomført.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Marius Alexander Snogdal Larsen Jensen, Valgt fra 29.04.2025, Valgt for 2 år

Styremedlem, Monica Jacobsen, Valgt fra 29.04.2025, Valgt for 2 år

Styremedlem, Simen Holen Lønstad, Valgt fra 29.04.2025, Valgt for 2 år

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og to andre medlemmer.

(2) Funksjonstiden for medlemmer av styret er to år. Styremedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt

valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

6.1 Valg av medlemmer til styret

Det foreslås at Simen Holen Lønstad og Monica Jacobsen trer ut av styret. Magdalena Holen og Dina Kleivdal foreslås som nye styremedlemmer.

Forslag til vedtak: Generalforsamling velger Magdalena Holen og Dina Kleivdal som nye styremedlemmer. Simen Holen Lønstad og Monica Jacobsen trer ut av styret med umiddelbar virkning.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Det er i hht vedtektene ingen krav til at det velges varamedlemmer.

6.3 Valg av valgkomite

Det kan vedtas en valgkomite om generalforsamlingen ønsker det.

Budsjett 2026**85 - Trondheimsveien 4 Borettslag**

Konto	Kontonavn	Budsjett 2026
Inntekter		
00	Felleskostnader	801 878,00
01	Tillegg varmtvann	25 800,00
10	Oppstartskapital	0,00
20	TV/Bredbånd	19 992,00
Sum inntekter		847 670,00
Kostnader		
30	Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	26 000,00
00	Arbeidsgiveravgift	3 666,00
00	Strøm- og energikostnader	50 000,00
10	Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	48 000,00
41	Brannalarm	10 000,00
98	Felleskostnader	460 932,00
20	Lisens e-post	1 000,00
00	Verktøy og redskaper	5 000,00
50	Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	3 000,00
01	Vedlikehold bygg	55 000,00
05	Vedlikehold fellesanlegg	100 000,00
17	Vedlikehold brannvernustyr	6 000,00
00	Revisjonshonorar	8 000,00
10	Forretningsførerhonorar	72 000,00
51	Avgifter TV / Bredbånd	38 556,00
00	Forsikringspremier	3 000,00
70	Betalingskostnader	2 000,00
Sum kostnader		892 154,00
Sum resultat		-44 484,00
Disponible midler		
Budsjettert resultat uten avdrag langsiktig gjeld		-44 484,00
Omkjøring avskrivninger		0,00
Avdrag langsiktig gjeld		0,00
Sum disponible midler		-44 484,00

Årsmelding 2025 - Trondheimsveien 4 Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Marius Alexander Snogdal Larsen Jensen
Styremedlem, Monica Jacobsen
Styremedlem, Simen Holen Lønstad

Styret i Trondheimsveien 4 Borettslag består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Trondheimsveien 4 Borettslag 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.
Trondheimsveien 4 Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 935096626

Trondheimsveien 4 Borettslag består av 17 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er Ausland & Bratlid As.

Forsikring

Trondheimsveien 4 Borettslag er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr 94586010.. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

Trondheimsveien 4 Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Trondheimsveien 4 Borettslag
04.06.2026 kl. 16:00 - USBL - Arbeidersamfunnets plass 1

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marianne Pedersen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marianne Pedersen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Magdalena Holen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 7 + 1 fra sak 2

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 9

Vedtak:

Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskap og tilhørende revisjonsberetning er pt ikke klart, men regnskapsførere og revisor jobber med å ferdigstillelse innen generalforsamlingen.

Årsregnskap og revisjonsberetning fremlegges på generalforsamlingen.

Usbl kaller inn til et digitalt ekstraordinært møte for å godkjenne årsregnskapet dersom regnskap og revisjonsberetning ikke foreligger til generalforsamlingen.

Vedtak:

Usbl kaller inn til et digitalt ekstraordinært møte for å godkjenne årsregnskapet når dette er ferdig behandlet hos revisor.

3. Årsmelding 2025

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Utbygger ønsker ikke å ta ut honorar for sin periode i styret.

Vedtak:

Styrehonorar på kr 0,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Bytte av revisor

Forslag til vedtak:

Borettslaget bytter revisor til KPMG når gjeldskonverteringen mellom stifter og borettslaget er gjennomført.

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Forslag til vedtak:

Generalforsamling velger Magdalena Holen og Dina Kleivdal som nye styremedlemmer. Simen Holen Lønstad og Monica Jacobsen trer ut av styret med umiddelbar virkning.

Thomas Friberg Huser, Johanna Grøvdal Schaanning, Peter Wroldsen og Markus Hungerholt meldte seg også som kandidater under generalforsamlingen.

Vedtak:

Valgt ble: Magdalena Holen for 2 år.

Valgt ble: Peter Wroldsen for 1 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Generalforsamlingen ønsket å velge inn 2 varamedlemmer.

Vedtak:

Valgt ble: Markus Hungerholt for 1 år.

Valgt ble: Thomas Friberg Huser for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok at det ikke er behov for valgkomite.

Møte avsluttet: 17:10

Styrets sammensetting etter generalforsamlingen:

Styreleder, Marius Alexander Snogdal Larsen Jensen

Styremedlem, Magdalena Holen

Styremedlem, Peter Wroldsen

Varamedlem, Markus Hungerholt

Varamedlem, Thomas Friberg Huser

Protokoll for Trondheimsveien 4 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marianne Pedersen (sign.)	04.06.2026
Protokollvitne	Magdalena Holen (sign.)	05.06.2026

PROTOKOLL FOR EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

I

TRONDHEIMSVEIEN 4 BORETTSLAG

Den 29. april 2025 ble det avholdt ekstraordinær generalforsamling i Trondheimsveien 4 Borettslag, org.nr. 935 096 626, i lokalene til Propcap AS, i Dronning Mauds gate 3 i Oslo.

Borettslagets eneste andelseier, Trondheimsveien 4 Holding AS, org.nr. 934 887 697, var representert ved Lasse Bing Larsen.

Til behandling forelå følgende:

1. Valg av møteleder og person til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Lasse Bing Larsen ble valgt til møteleder. Marius Snogdal Jensen ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møtelederen.

2. Godkjenning av innkallingen og dagsordenen

Innkallingen og dagsordenen ble godkjent.

3. Endring av styret

Generalforsamlingen traff følgende vedtak:

"Geir Vinslid og Lasse Bing Larsen skal fratre som styremedlemmer i borettslaget med umiddelbar virkning. Marius Snogdal Jensen (styreleder), Simen Holen Lønstad og Monica Jacobsen skal heretter utgjøre borettslagets styre."

* * *

Flere saker forelå ikke til behandling, og generalforsamlingen ble hevet.

Lasse Bing Larsen

Marius Snogdal Jensen

Bilag 5d
PROTOKOLL FOR EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING
I
TRONDHEIMSVEIEN 4 BORETTSLAG

Den 20. mars 2025 ble det avholdt ekstraordinær generalforsamling i Trondheimsveien 4 Borettslag, org.nr. 935 096 626, i lokalene til Propcap AS, i Dronning Mauds gate 3 i Oslo.

Borettslagets eneste andelseier, Trondheimsveien 4 Holding AS, org.nr. 934 887 697, var representert ved Lasse Bing Larsen.

Til behandling forelå følgende:

1. Valg av møteleder og person til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Lasse Bing Larsen ble valgt til møteleder. Monica Jacobsen ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møtelederen.

2. Godkjenning av innkallingen og dagsordenen

Innkallingen og dagsordenen ble godkjent.

3. Beslutning om ansvarsfrihet

Generalforsamlingen vedtok å frita alle nåværende og tidligere styremedlemmer for ethvert ansvar i tilknytning til deres verv som styremedlemmer i borettslaget. Ansvarsfriheten gjelder i så vid utstrekning som gjeldende rett tillater det.

4. Endring av styret

Generalforsamlingen traff følgende vedtak:

"Frode Fiane, Line Cesilie Grøndal Fiane og Cathrine Engebretsen Fiane skal fratre som styremedlemmer i borettslaget med umiddelbar virkning. Lasse Bing Larsen (styreleder), Geir Vinslid og Marius Snogdal Jensen skal heretter utgjøre borettslagets styre."

5. Endring av adresse

Generalforsamlingen traff følgende vedtak:

"Borettslagets adresse endres til c/o Propcap Management AS, Dronning Mauds gate 3, 0250 OSLO".

* * *

Flere saker forelå ikke til behandling, og generalforsamlingen ble hevet.

Lasse Bing Larsen

Monica Jacobsen

PROTOKOLL FRA
EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING
I
TRONDHEIMSVEIEN 4 BORETTSLAG

Den 30. januar 2025 ble det holdt ekstraordinær generalforsamling i Trondheimsveien 4 borettslag under stiftelse.

Til stede: Trondheimsveien 4 Holding AS v/styrets leder Frode Fiane.

Samtlige av andelene i borettslaget var således representert.

I tillegg møtte Cathrine Fiane, styremedlem i borettslaget.

Til behandling forelå følgende saker:

1 GODKJENNELSE AV INNKALLING OG AGENDA

Innkalling til generalforsamling og forslag til dagsorden ble godkjent.

2 VALG AV MØTELEDER OG REPRESENTANT TIL Å MEDUNDERTEGNE PROTOKOLLEN

Som møteleder ble Frode Fiane valgt.

Cathrine Fiane ble valgt til å medundertege protokollen sammen med møteleder.

3 FUSJON

Trondheimsveien 4 borettslaget har 30. januar 2025 inngått avtale om kjøp av alle aksjene i Trondheimsveien 4 AS. Overtakelse av aksjene skjer på det tidspunkt fisjon av Trondheimsveien 4 AS, som overdragende selskap, og Trondheimsveien 4 Næring AS, som overtakende selskap («Fisjonen»), trer i kraft. Fisjonen ble vedtatt i ekstraordinær generalforsamling i Trondheimsveien 4 AS 24. oktober 2024, og ventes å tre i kraft innen medio februar 2025. På dette tidspunktet vil Trondheimsveien 4 AS være et heleid datterselskap av borettslaget.

Styrene i Trondheimsveien 4 borettslag og Trondheimsveien 4 AS har i fellesskap sørget for utarbeidelse av forslag til fusjonsplan for fusjon av foretakene. Forslaget innebærer Trondheimsveien 4 AS innfusjoneres i Trondheimsveien 4 borettslag. Ved gjennomføring av fusjonen vil Trondheimsveien 4 borettslag overta samtlige eiendeler, rettigheter og forpliktelser tilhørende det heleide datterselskapet Trondheimsveien 4 AS, hvoretter Trondheimsveien 4 AS opphører.

Selskapsrettslig skjer overføringen ved oppløsning av Trondheimsveien 4 AS etter reglene i aksjeloven kapittel 16. Skatterettslig skjer overføringen til kontinuitet i samsvar med ulovfestede regler om fusjon mellom aksjeselskap og borettslag. I henhold til praksis kan slike fusjoner gjennomføres uten beskatning forutsatt at borettslaget er undergitt selskapsfastsetting i det år fusjonen trer i kraft. Fusjonen gjennomføres regnskapsmessig som en transaksjon.

Siden borettslaget ikke eier aksjene i Trondheimsveien 4 AS på tidspunktet for inngåelse av fusjonsplanene, hører fusjonsbeslutningen under generalforsamlingen i borettslaget.

I samsvar med styrets forslag vedtok generalforsamlingen å godkjenne fusjonsplanen av 30. januar 2025 mellom Trondheimsveien 4 borettslag og Trondheimsveien 4 AS. Gjennomføring av fusjonen er betinget av at fusjonen besluttet i ekstraordinær generalforsamling i Trondheimsveien 4 AS 24. oktober 2024 gjennomføres, og at borettslaget overtar aksjene i Trondheimsveien 4 AS.

* * *

Ingen flere saker ble behandlet.

Oslo, 30. januar 2025

Frode Fiane

Cathrine Fiane

Electronic signature

Signed by

Fiane, Cathrine Engebretsen



Date and time (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

30.01.2025 14:33:15

Signature method

Norwegian BankID

Signed by

Fiane, Frode



Date and time (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

30.01.2025 15:43:35

Signature method

Norwegian BankID

This document is signed electronically.

The electronic signature is legally binding. This page is added to provide basic information about the electronic signature(s), and the signed document can be read on the following page(s). Attached is also a PDF with more detailed information about the electronic signature(s), and also an XML file with the contents of the signature(s). The attachments can be used to verify the electronic signature(s) if needed.

PROTOKOLL FOR EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

I

TRONDHEIMSVEIEN 4 BORETTSLAG

Den 29. april 2025 ble det avholdt ekstraordinær generalforsamling i Trondheimsveien 4 Borettslag, org.nr. 935 096 626, i lokalene til Propcap AS, i Dronning Mauds gate 3 i Oslo.

Borettslagets eneste andelseier, Trondheimsveien 4 Holding AS, org.nr. 934 887 697, var representert ved Lasse Bing Larsen.

Til behandling forelå følgende:

1. Valg av møteleder og person til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Lasse Bing Larsen ble valgt til møteleder. Marius Snogdal Jensen ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møtelederen.

2. Godkjenning av innkallingen og dagsordenen

Innkallingen og dagsordenen ble godkjent.

3. Endring av styret

Generalforsamlingen traff følgende vedtak:

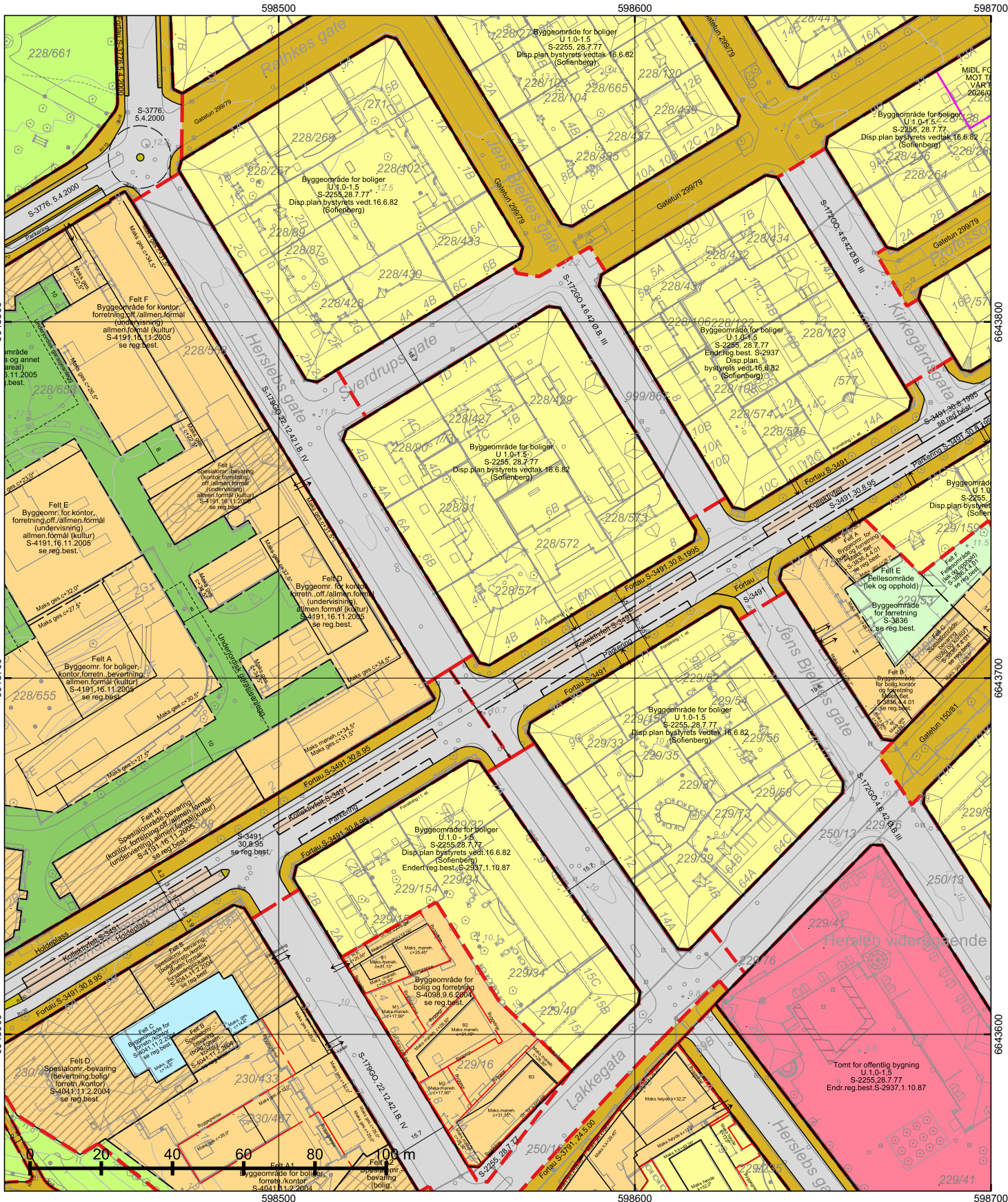
"Geir Vinslid og Lasse Bing Larsen skal fratre som styremedlemmer i borettslaget med umiddelbar virkning. Marius Snogdal Jensen (styreleder), Simen Holen Lønstad og Monica Jacobsen skal heretter utgjøre borettslagets styre."

* * *

Flere saker forelå ikke til behandling, og generalforsamlingen ble hevet.

Lasse Bing Larsen

Marius Snogdal Jensen

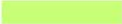
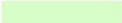
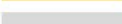


*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 Oslo	Reguleringskart		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark
Dato: 24.08.2026	– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.		
Bruker: FME			
Målestokk 1:1000			
Ekvidistanse 1m			
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32	PlottID/Best.nr: 162002/ 86538448	Deres ref.:	
Høydereferanser	Adresse: Trondheimsveien 4	Kommentar:	
- Reguleringsplan: Se reg.best.			
- Bakgrunnskart: NN2000			
Originalformat: A3	Gnr/Bnr: 228/571		

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	72 - Felles lekeareal
	74 - Felles gårdsplass
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	120 - Forretning m.tilh.anlegg
	121 - Forretning og kontor
	140 - Bolig/forr./kontor
	141 - Forr./kontor/offentlig
	143 - Kontor/bolig
	144 - Forr./bolig
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate
	316 - Gatetun/gågate
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	330 - Parkering/utfartsparkering

 664 - Spesialområde bevaring blandet

———— RbBevaringGrense

----- 76 - Felles underjordisk anlegg

———— 311 - Annet veiareal

———— 312 - Fortau

———— 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

----- 913 - Formåavgrensning

———— 930 - Reguleringslinje

----- 936 - Regulert fotgjengerovergang

———— 964 - Regulert u-gradgrense

———— Formålgrense

———— Foreløpig plan

----- Plangrense (gammel lov)

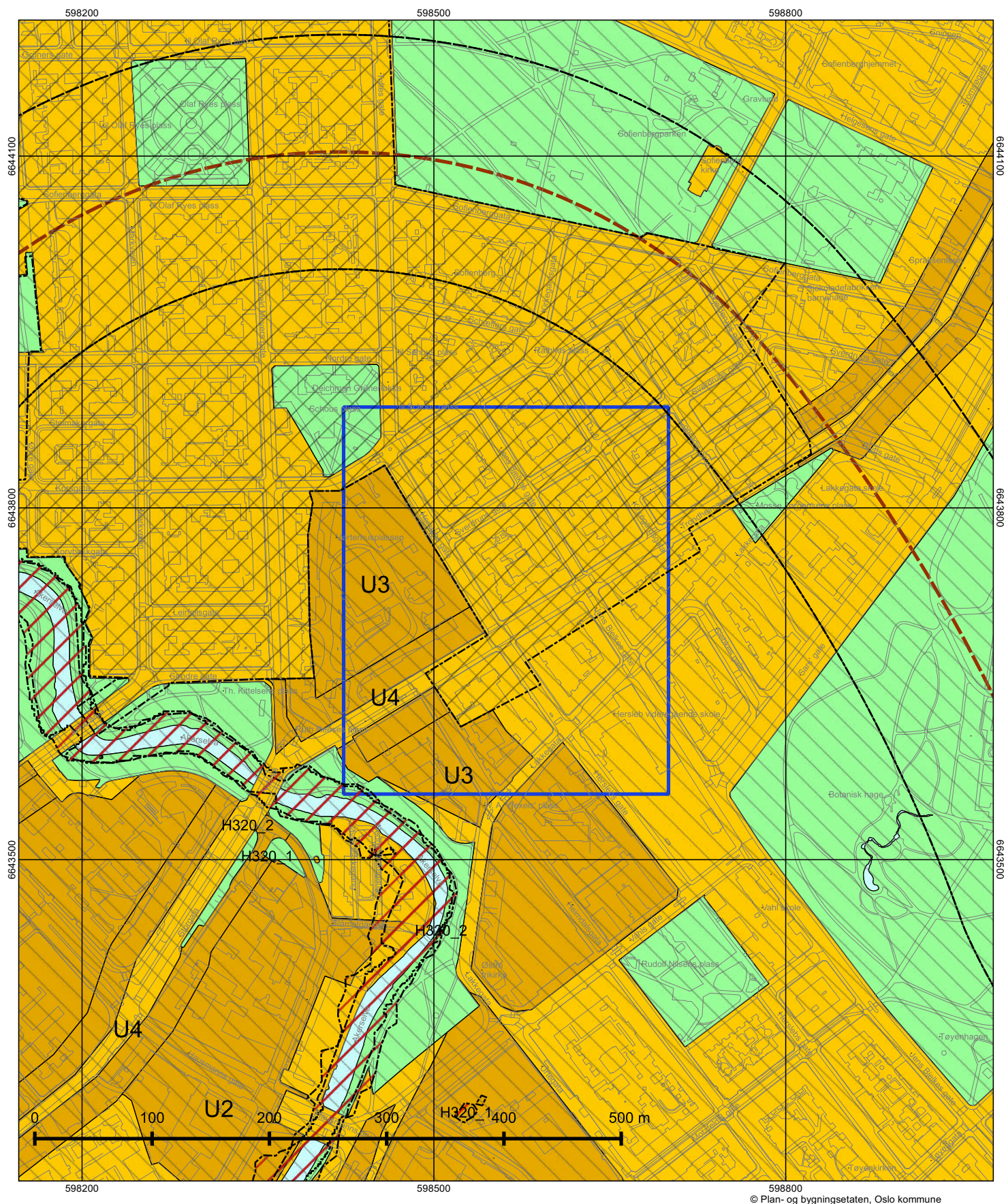
----- Grense for bebyggelse

----- Byggegrense

----- Regulert kjørefelt

----- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

↑ Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 24.08.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 162002/86538448

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

----- Farled

— Fjernveg (tunnel)

— Fjernveg

— Markagrense

----- Plangrense

— + — Sporveg (tunnel), fremtidig

— + — Sporveg (tunnel), eksisterende

— + — Sporveg, eksisterende

— + — Sporveg, fremtidig

— + — Jernbane (tunnel), fremtidig

— + — Jernbane (tunnel), eksisterende

— + — Jernbane, eksisterende

— Turvei

● Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)

● T-banestasjon (ikke juridisk)

● Jernbanestasjon (ikke juridisk)

— Banetrase (ikke juridisk)

— Fjordtrikk (ikke juridisk)

— Samferdsel (ikke juridisk)

○ Eksisterende kollektivknutepunkt

○ Fremtidig kollektivknutepunkt

⬆ Spredt boligbebyggelse

Bestemmelsesgrense

Aktivitetssone marka

Bebyggelse og anlegg, eksisterende

Bebyggelse og anlegg, fremtidig

Bane, eksisterende

Havn, eksisterende

Havn, fremtidig

Kollektivknutepunkt, fremtidig

Grønnstruktur, eksisterende

Grønnstruktur, fremtidig

Forsvaret

LNF-areal, eksisterende

LNF-areal, fremtidig

Spredt boligbebyggelse, eksisterende

Spredt boligbebyggelse, fremtidig

Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende

Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Farled

Småbåthavn, eksisterende

Småbåthavn, fremtidig

Naturområde

Friluftsområde

Ytre by (utviklingsområder)

Indre by (utviklingsområder)

H570 - Bevaring kulturmiljø

H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.

H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)

H810_2 - Krav om felles planlegging

H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)

H820_2 - Omforming (trafostasjoner)

H110 - Nedlagsfelt drikkevann

H190 - Andre sikringssoner

H310_1 - Kvikkleire

H310_2 - Steinsprang

H320_1 - Stormflo

H320_2 - Elveflom

H390 - Deponi



Oslo kommune
Plan- og bygningssetaten
Avdeling Indre by

Rune Hansen Ingeniør
Lindebergåsen 24C
1068 OSLO

Dato: 29 MARS 2000
Arkivkode:

Deres ref: Vår ref (saknr): 199904159-19 Saksbeh: Narve Lerstad
Oppgitt alltid ved henvendelse

Byggplass:	TRONDHEIMSVEIEN 4	Eiendom:	228/571
Tiltakshaver:	Muite Mal AS v/M. Arif	Adresse:	Kirkeveien 37, 0368 OSLO
Søker:	Rune Hansen Ingeniør	Adresse:	Lindebergåsen 24C, 1068 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST

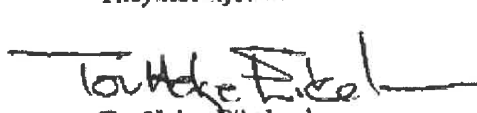
Jfr. plan- og bygningsloven § 99

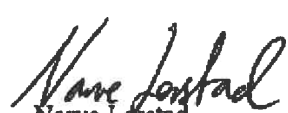
Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Tilsynsseksjonen


Tor Helge Eikeland
Seksjonsleder


Narve Lerstad
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver



Plan- og bygningssetaten
Avdeling Indre by
Seksjon byggekontroll

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41.300
Org.nr.: 971 040 823

KBO ARKITEKTER AS
Hedmarksgata 15
0658 OSLO

Deres ref.:
Terje Solberg

Vår ref. (saksnr.):
201900874 - 45
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Edvard Bondi Knowles

Dato: 15.06.2021

Adresse: TRONDHEIMSVEIEN 4C
Tiltakshaver: Görkem Yüksel
Tiltakstype: Restauranter/kafé/bar

Eiendom: 228/571/0/0
Søker: KBO ARKITEKTER AS
Tiltaksart: Bruksendring

Ferdigattest - Trondheimsveien 4 C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring til servering, mottatt 28.04.2021.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201900874

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan		03.12.2018	3/10
Fasade C	A-200	08.04.2019	10/4
Plan kjeller - 1	A-100	01.08.2019	13/13
Plan 1 etasje - 1	A-101	01.08.2019	13/15
Snitt ventilasjon	A-301	16.01.2020	39/2
Fasade mot bakgård	A-201	16.01.2020	39/3



**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

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket.

Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler

Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

tett by øst

Kopi til:

Görkem Yüksel, Astrids vei 13, 1473 LØRENSKOG



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Bettum AS
Briskerveien 13
3229 SANDEFJORD

Dokument ref: Vår ref (saksnr): 201108731-24
Oppgave alltid ved henvendelse Saksbehandler: Aleksander Stein Engvoll Dato: 23.06.2015
Arkivkode: 531

Byggeplass: TRONDHEIMSVEIEN 4 A-C Eiendom: 228/571/0/0
Tiltakshaver: Scandia AS Adresse: Inkognitogata 12, 0258 OSLO
Søker: Bettum AS Adresse: Briskerveien 13, 3229 SANDEFJORD
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Loftsutbygging

FERDIGATTEST - TRONDHEIMSVEIEN 4 A-C

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 22.05.2015 med tilleggskdokumentasjon av 15.06.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201108731			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan		14.04.2011	1/18
Plan kjeller	1288-11A	03.01.2012	10/13
Takplan	1288-19A	03.01.2012	10/16
Generelt snitt	1288-14A	03.01.2012	10/17
Fasade mot Herslebs gate	1288-15A	03.01.2012	10/18
Fasade mot Trondheimsveien	1288-16A	03.01.2012	10/19
Fasade mot bakgård - A - B	1288-17A	03.01.2012	10/20
Fasade mot bakgård - C	1288-18A	03.01.2012	10/21
Utomhusplan	1288-20	03.01.2012	10/22
Plan loftsetasje lav del	1288-12	04.04.2014	15/5
Plan loftsetasje høy del	1288-13	04.04.2014	15/6

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet med avvik. Kravene til avfallshåndtering i byggeteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8) er ikke oppfylt da sorteringsgraden på minimum 60 vektprosent ikke er oppnådd. Avfallet dokumenteres levert godkjent anlegg. Etaten noterer avviket, og vil vurdere å forfølge saken videre og føre tilsyn med ansvarlig utførende i pågående og fremtidige prosjekter.



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 1315 01 01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/> for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling for byggeprosjekter

Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 23.06.2015 av:

Aleksander Stein Engvoll - Saksbehandler

Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:

Scandia AS, Inkognitogata 12, 0258 OSLO, ff@fiba.no

N. D. J. No. 293.9

Bilag +1

Anmeldelse
Bygning
4 Tegninger
Skema 2/10. 96.



1701
76

N. D. J. No. 334

Bilag.

92

Expeditions-Dokument

angående

Selbygning, Gade og Træstbygning.

paa Matr.-No.

4 Træstbygning.

Indleveret

9^{de} Juli 1896.

Attesteret

7^{de} Februar 1898.

Overseendes Hr. Opremsningschefen er at oplyse om, hvorvidt der med Hensyn til Bygningens Højde, Træst og Andetforhold, Reguleringsbestemmelser eller paakrævende Lovbestemmelser v. s. v. er noget at bemærke.

Christiania den 9^{de} Juli 1896.

Stange



Grunden er at omrøbe tidligere ubetraget.
Sædet forøvrigt at bemærke

Alt indleveret af den Forordnede 17/7. 96. Theodor Gælling.

Anmeldelse af Tegning af 18^{de} Juli 1896.

Overseendes Hr. Bygningsspektoren er at meddele paa Træst og 12. Bygningen er indleveret paa 1^{ste} Etage. Spisekøkkenet i Højtkøkkenet er, hermed opmales det forordnede Kødtræsthold. Højtkøkkenet er for Udvælt med Luftskid. Både gøres 1.90" bred i Lygten mellem Andagene. Galvet i Boret er mere og reventer. Værket er for ud til Højtkøkkenet i Træstbygningen som angivet i Højtkøkkenet.

Overseendes Hr. Opremsningschefen er at oplyse om de i 1^{ste} Etage Plan om indleveret Meddelte i rigtig.

Christiania 18 Juli 1896

Stange

ANMELDELSE

1 til bilag.

Bygningsjefen i Oslo.
S/B.D. J. nr. 2709/50

Ekspedisjons-Dokument

angående innredn. bad og w.o.

på matr.-nr. 4 Trondhjemsveien

innlevert 13. sept. 1950. Attestert

Sendes Oslo helseråd.

Oslo, den 15. sept. 1950.

[Signature]

ARJ/RE

4 Trondhjemsveien.

Sendes Oslo bygningskontroll.

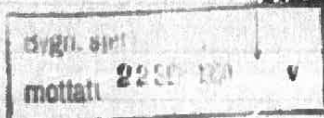
Anmeldelsen anbefales i samvar med helserådets "Regler for innredning av bad, w.o. og dusjrom."

W.O. i l.etg. i trappeoppgang bør forsynes med dobbelt dør.

De viste kombinerte bad og w.o.rom er snale, men anbefales godkjent.

Oslo helseråd den 21. september 1950.

[Signature]
J. Rissen



[Signature]
A. Hjelmerud

/RA. Føtre distrikt til innstilling.

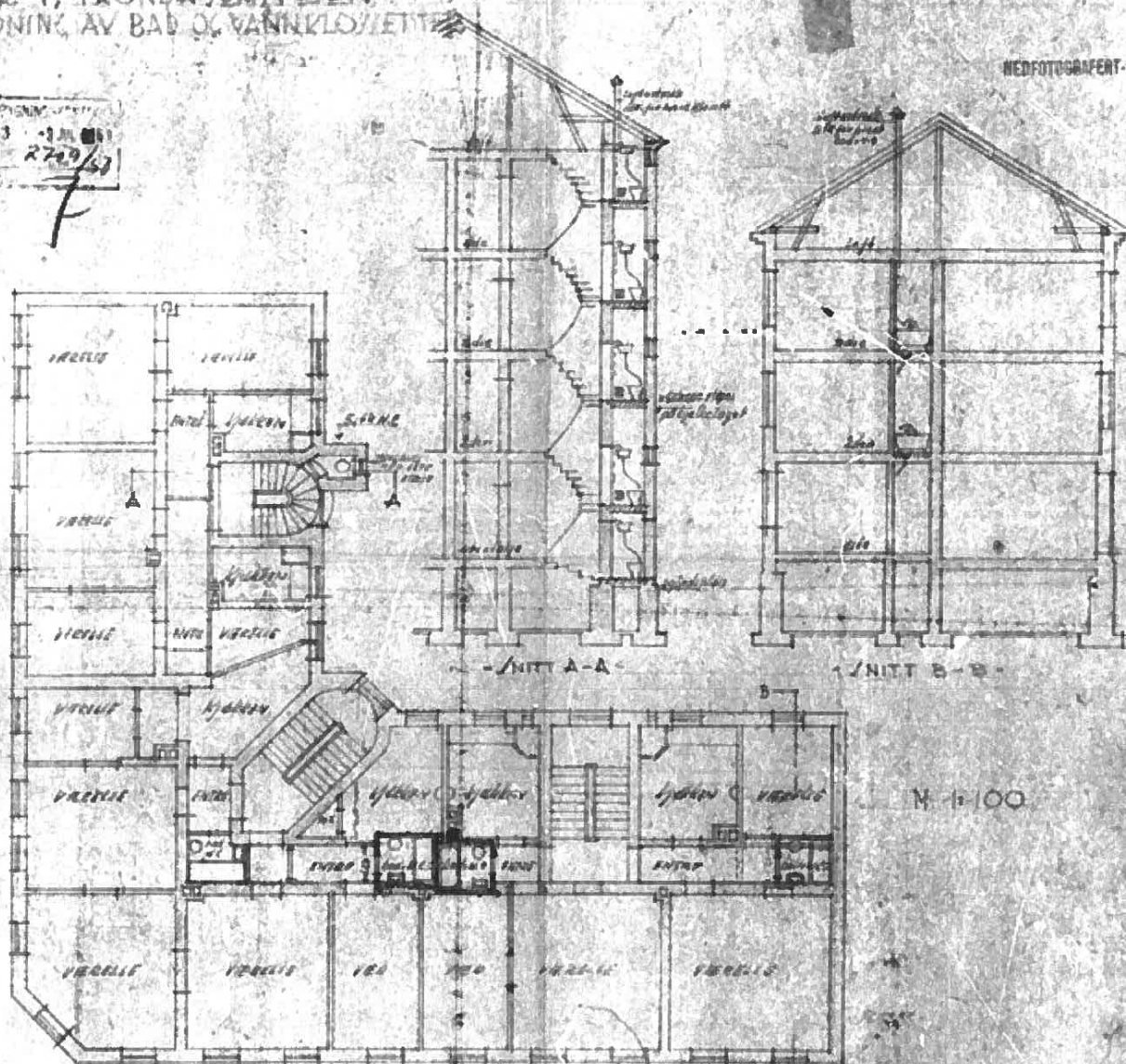
Oslo, bygningsjefen, den 26. september 1950.

[Signature]

MATR. NR. 4, TRONDHJEMBYEN
 ENDRING AV BAD OG VANNKLOSETT

HELFOTOGRAFERT 19 X

OSLO BYGGERI
 20 273 - 20.000
 27.9.63

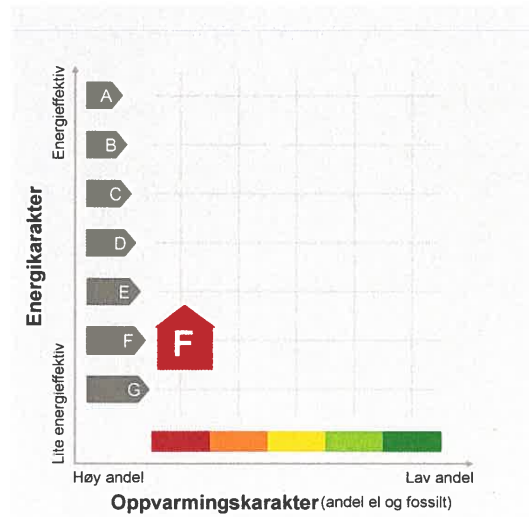


ETASJEPLAN

BYGGERI
 20 273 - 20.000
 27.9.63

ENERGIATTEST

Adresse	Trondheimsveien 4C
Postnummer	0560
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	228
Bruksnummer	571
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Bygningsnummer	80578911
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-208383
Dato	11.12.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme.

Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

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

- Montere urbryter på motorvarmer

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

- Etterisolering av yttervegg

- Tiltak utendørs

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere.

Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1895
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	56
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

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

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Periodisk avtrekk



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 7: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 8: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 9: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 10: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 17: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 18: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 19: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 20: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 21: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Nabolagsprofil

Trondheimsveien 4C - Nabolaget Sofienberg - vurdert av 393 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Herslebs gate	1 min
Linje 11N, 12N, 30	0.1 km
Heimdalsgata	2 min
Linje 17	0.2 km
Grønland	12 min
Linje 1, 2, 3, 4, 5	1 km
Oslo S/Bussterminal	14 min
T-bane, buss, flytog, tog, trikk	1.2 km
Oslo S	16 min
Totalt 24 ulike linjer	1.3 km

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.)	4 min
451 elever, 23 klasser	0.3 km
Vahl skole (1-7 kl.)	5 min
203 elever, 13 klasser	0.4 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.)	11 min
538 elever, 23 klasser	0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	8 min
431 elever, 30 klasser	0.6 km
Jordal skole (8-10 kl.)	24 min
617 elever, 44 klasser	2 km
Hersleb videregående skole	2 min
Elvebakken videregående skole	9 min
576 elever	0.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 70/100



Naboskapet

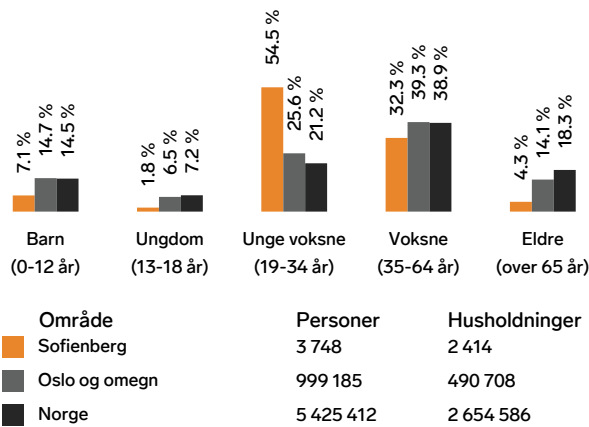
Høflige 60/100



Kvalitet på skolene

Bra 59/100

Aldersfordeling



Barnehager

Lakkegården barnehage (0-5 år)	6 min
57 barn	0.5 km
Akersløkka barnehage (1-5 år)	6 min
62 barn	0.5 km
Sjokoladefabrikken barnehage (1-5 år)	6 min
100 barn	0.5 km

Dagligvare

Kiwi Schous Plass	2 min
Rema 1000 Lakkegata	2 min



Primære transportmidler



1. Trikk



2. Gående



3. Buss



Kollektivtilbud

Veldig bra 94/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



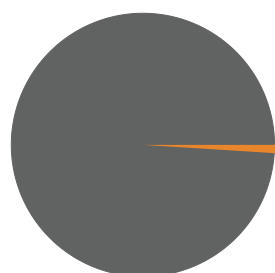
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

⚽	Hersleb skole Aktivitetshall, ballspill	3 min 🚶 0.2 km
⚽	Lakkegata skole Aktivitetshall, ballspill	5 min 🚶 0.4 km
🏊	SATS Schous plass	3 min 🚶
🏊	EVO Grünerløkka	4 min 🚶

Boligmasse



1% rekkehus
99% blokk

«Pulserende og sentralt»

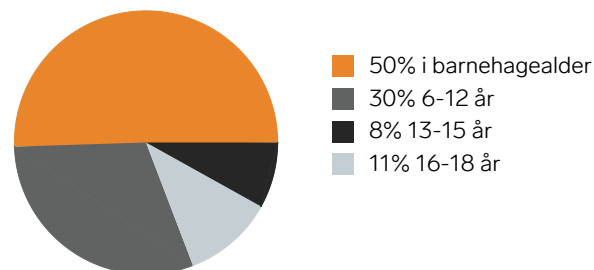
Sitat fra en lokalkjent



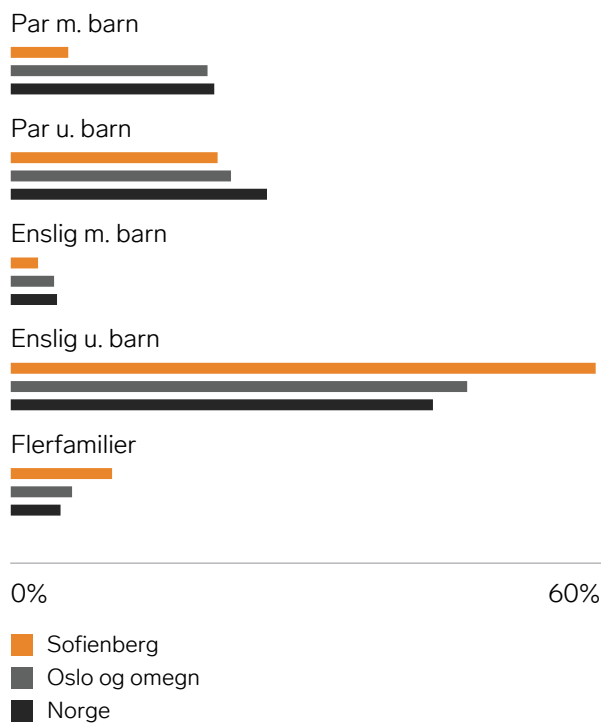
Varer/Tjenester

🛍️	Gunerius Shoppingsenter	10 min 🚶
🏪	Apotek 1 Legevakten	5 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

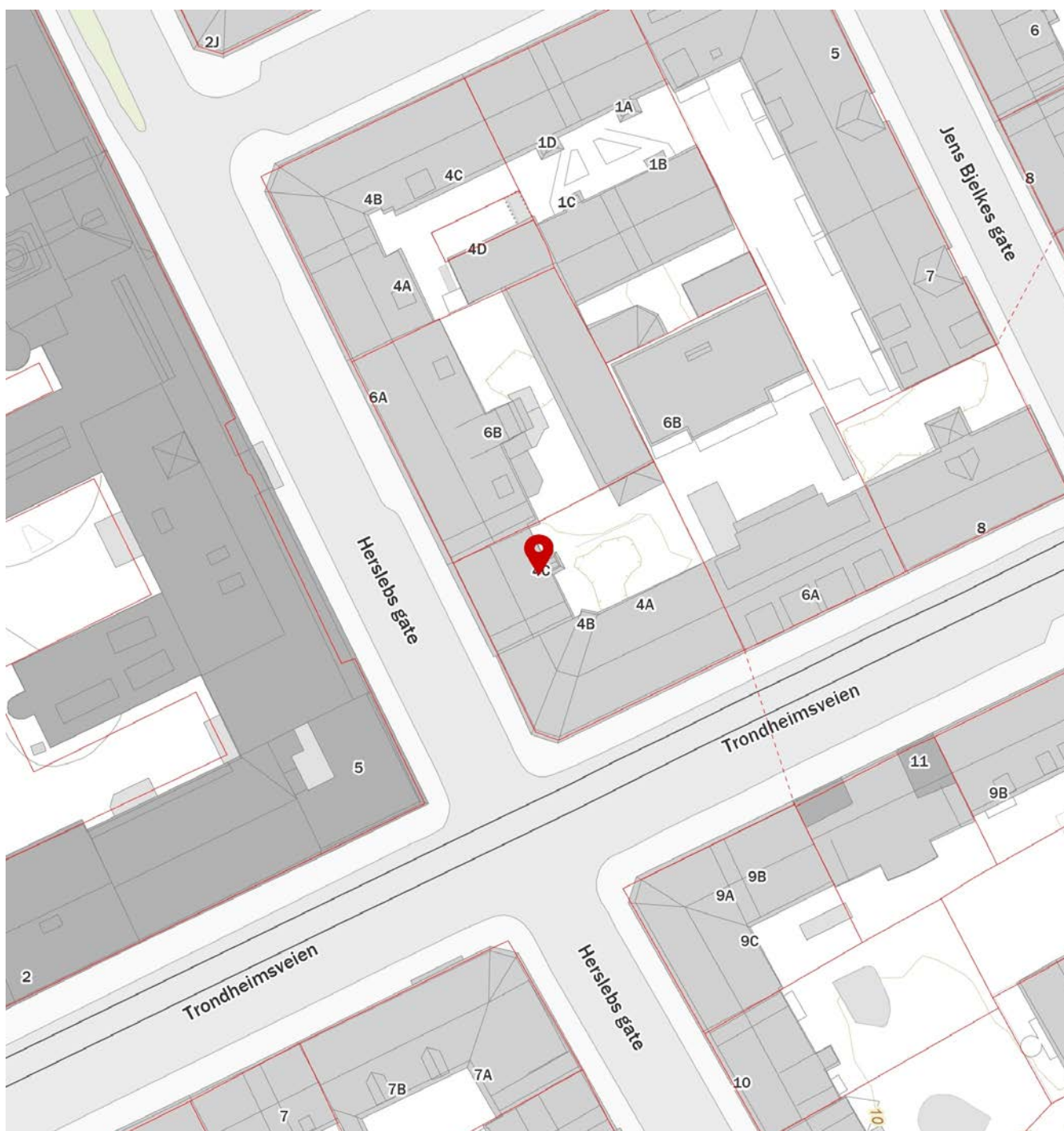
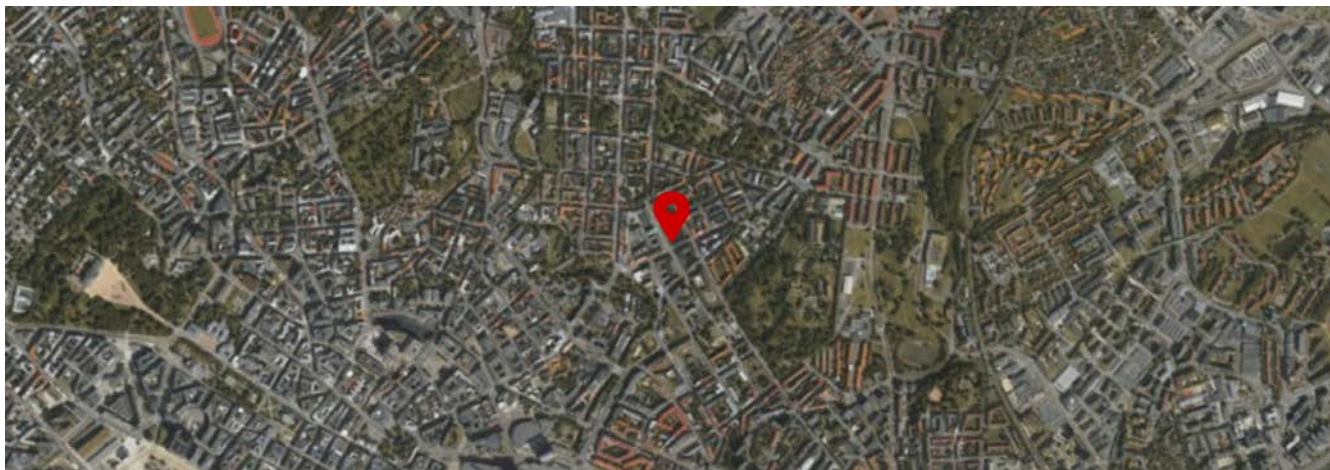


Familiesammensetning



Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eignedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUDSKJEMA

Oppdragsnr. 3-0122/26

Budgiver har lest salgsoppgaven og inngir bud på bakgrunn av salgsoppgave og foretatt visning. Undertegnede gir herved bindende bud på kjøp av følgende eiendom:

EIENDOM	
Adresse og matrikkel Trondheimsveien 4C, 0560 Oslo - Gnr. 228, Bnr. 571 i Oslo kommune.	
Tilbudt kjøpesum (NOK):	Beløp

+ offentlige avgifter og gebyrer, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er gyldig til: Bud må være gyldig til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning)	Klokkeslett og dato
Ønsket overtagelsesdato:	
Eventuelle forbehold:	

FINANSIERINGSPLAN	NOK
Egenkapital disponibel som bankinnskudd	
Egenkapital etter salg av bolig eller annen eiendom	
Annen egenkapital	
Låneinstitusjon (kontaktperson med kontaktinfo):	
Sum finansiering	

Undertegnede er innforstått med de salgsvilkår/avtalebetingelser som er redegjort for i denne salgsoppgaven, takst, tilhørende vedlegg samt opplysninger fra forretningsfører herunder regnskap, vedtekter og ordensregler. Undertegnede er innforstått med at ovennevnte

bud er bindende for meg/oss når det er kommet til selgers kunnskap. Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg samt å ha besiktiget eiendommen. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår. Jeg/Vi er kjent med at meglerkontoret har plikt til å gi selger og kjøper kopi av budjournalen.

	BUDGIVER 1	BUDGIVER 2
Navn		
Fødselsnummer		
Adresse		
E-post		
Telefon		
Sted/dato		
Underskrift		

Kopi av gyldig legitimasjon fra budgiver må vedlegges budskjema.

Legg ID her

Kopi av gyldig legitimasjon fra budgiver må vedlegges budskjema.

Legg ID her

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før budgivning oppfordres budgiver å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuelt salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.;
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

