

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Trondheimsveien 26 A
0560 OSLO
Gnr./Bnr.: 228/582
Oslo kommune

Rapportdato: 25.09.2026
Befaringsdato: 24.09.2026
Referansenummer: 15086208

Areal

Leilighet
Bruksareal: 52 m² (BRA-i: 45 m²)

Totalt bruksareal: 52 m² (BRA-i: 45 m²)

Levert av Anticimex AS

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

Utførende bygningssakkyndig:

Christian Ulrich Johansen
98615201

Rapportens innhold

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

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

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

Risikoopplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Forklaring av tilstandsgrader

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

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

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

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

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

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	24.09.2026
Referansenummer	15086208
Meglerforetakets oppdragsnummer	16-26-0223
Hjemmelshaver/selger	Justyna Jadwiga Chrost/Karol Chrost
Bygningssakkyndig inspektør	Christian Ulrich Johansen
Tilstede på befaringen	Karol Chrost
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	14 °C
Rapportdato	25.09.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Trondheimsveien 26 A
Postnummer/sted	0560 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	228/582
Seksjonsnr.	2
Tomt	Eiet tomt: 541 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1897		1990

Tomtebeskrivelse

Selveierleilighet beliggende i bydel Grünerløkka, Oslo kommune. Bakgård opparbeidet med blandt annet belegningsstein, sykkelstativer, sandkasse, trær og diverse beplantning. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 1897. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Grunnmur og bærende vegger av murkonstruksjoner. Skillende dekker av trekonstruksjoner. Utvendige fasader av pusset mur malt mur. Takkonstruksjon av trekonstruksjoner med vinkeltaksform utvendig tekket med takstein. Boligen har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db30. Vinduer med karmer rammer av tre vurdert til å være fra byggeår oppgradert med glass fra 1986. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av panelovner og gulvvarme i entré og bad (elektrisk oppvarming).

Boligen inneholder

2. etasje: Entré, gang, bad, stue, kjøkken og soverom.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
		Tettesjiktets tilslutning til sluk	9	
		Ventilasjon	9	
Kjøkken		Overflate gulv	9	
		Ventilasjon	9	
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	10	
		Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	10	
Andre rom		Overflate gulv	10	
		Innerdører	10	
		Ventilasjon	10	
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)		2. Etasje	11	
Yttervegger inkl. fasader		Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende	11	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

Skjønnsvurderinger

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



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loftsetasje		2		2	
		Bod.			
2. Etasje	45			45	
	Entré, gang, bad, stue, kjøkken og soverom.				
Kjelleretasje		5		5	
		Bod.			
SUM	45	7		52	
	Total bruksareal: 52 m²				

Kommentar til arealmålingen

Takhøyden i leiligheten er målt på tilfeldig sted til ca. 2,83 meter takhøyde i stue kjøkken og soverom.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

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

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

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 2026-09-22.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Fremlagt fasadetegning fra byggeår. Fremlagt plantegning fra etablering av våtrom datert 20.03.90. Fremlagt plantegning fra flytting av kjøkken og soverom datert 8.12.11.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Fremlagt ferdigattest vedrørende våningshus, datert 25.02.1897. Fremlagt ferdigattest vedrørende bad, datert 26.04.1990. Fremlagt ferdigattest vedrørende endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner (flytting av kjøkken), datert 14.02.2012.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom

Baderom oppgradert i 2003 med deler skjult av røropplegg og sluk vurdert til å være fra fra ombyggingsår. Flislagt gulv med varme og flislagte. Himling av malt flate. Vegghengt servantinnredning med ovenpåliggende servant og armatur. Speil samt overlys med stikkontakt på vegg over servant. Gulvstående toalett. Vegghengt hylle. Dusjhjørne med stang til dusjforheng. Fordelerskap for rør-i-rør med stoppekran plassert i himling. Naturlig avtrekksventil plassert i himling. Stoppekraner under servant. Synlige vannrør av rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

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

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

TG 1	Overflater vegger	Det er registrert enkelte huller etter tidligere innfestninger utenfor dusjsone. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
	Lekkasjesikkerhet	Ved tilfeldig valgt punkt er nivåforskjell (høydeforskjellen fra topp overflate gulv ved døråpning til topp overflate gulv ved slukrist) målt til 30 mm.
TG 2	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Tettesjiktets tilslutning til sluk	Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedring eller lignende tiltak.
	Ventilasjon	Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompenserende tiltak hvis bruk av våtrommet viser at dette er nødvendig.



Avløp (inkl. sluk) - Sluk bad

Kjøkken

Delvis åpen kjøkkenløsning. Gulvflate belagt med heltregulv. Veggflater av malt strie. Himling av malt flate. Kjøkkeninnredning med slette fronter fra 2012. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Fliser på vegg samt benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Kjøleskap med fryser, oppvaskmaskin og komfyr. Ventilator plassert i overskap. Varmtvannsbereder på 120 L fra 2011 plassert i kjøkkenbenk. Vannrør av rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Kjøkkenet har lekkasjestopper.

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

Overflate himling - Overflate vegg - Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Innredning

TG 2	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje med enkelte riper og hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.
	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig grunnet manglende avtrekk. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer.

Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra varierende årstall. Vannrør av kobber, rør-i-rør og forkrommede rør. Avløpsrør av plast og støpejern. Fordelerskap for rør-i-rør med stoppekran plassert i vegg på bad. Varmtvannsbereder på 120 L fra 2011 plassert i kjøkkenbenk. Opplegg for vaskemaskin med automatisk lekkasjestopper i gang. Automatisk lekkasjestopper på kjøkken.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Innvendig stoppekran - Varmtvannsbereder	
TG 2	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Vannrør av kobber til opprinnelig kjøkken (og tilhørende komponenter) er vurdert til å ha en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Avløpsrør av støpejern til opprinnelig kjøkken(og tilhørende komponenter) er vurdert til å ha en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det er ikke kjent om stakeluker eller tilsvarende stakepunkter er prosjektert og etablert i bygningens fellesarealer. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.

Andre rom

Gulvflater belagt med fliser og heltregulv. Gulvvarme i entré. Veggflater av malt strie, malte flater, malt panel og synlig malt murverk. Himlinger av malte flater og malt panel. Plassbygd skap i gang. Naturlig ventilasjon via vinduer.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg	
TG 2	Overflate gulv	Synlige deler av heltregulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje og enkelte skader. Skader i gulvet gjør blant annet at fuktighet som for eksempel fra rengjøring kan forårsake misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.
	Innerdører	TG2 gjelder: Det er registrert enkelte skader/slitasje på innedører. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Lokal utbedring eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov. Til informasjon: Dørbladet på soverom kommer noe i kontakt med karmen slik at døren. Forholdet er vurdert til å være et mindre avvik uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Justering av dør kan iverksettes ved behov.
	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig grunnet manglende tilluftsventiler. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

TG 2	2. Etasje	I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 25 mm og på soverom er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 13 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket vesentlige/merkbare skjevheter i stue. Eksakt årsak er ikke kjent, men det anses som lite sannsynlig at forholdet skyldes strukturelle skader i etasjeskilleren. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompenserende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i pusset og malt tegl-/murverk. Det gjøres oppmerksom på at utvendig fasade er kun inspisert i nær tilknytning til leiligheten.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Synlige skjevheter eller deformasjoner	
TG 2	Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende	Sprekkdannelser observeres stedvis i overflaten. Eksakt årsak er ukjent, men kan tyde på setninger eller bevegelser i grunnen. Konsekvens kan være ytterligere forverring av forholdet, hvis ikke utviklingen stoppes. Foreslått tiltak er at en fagkyndig med spesialkompetanse bør kartlegge og vurdere forholdet, slik at årsak, omfang og eventuelle nødvendige tiltak blir avklart.

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db30. Vinduer med karmer rammer av tre vurdert til å være fra byggeår oppgradert med glass fra 1986.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Ytterdører og omramming	
TG 2	Vinduer og omramming	Enkelte vinduer viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling, og har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

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

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

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

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

Spørsmål stilt til eier

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

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

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

El-anlegget vurderes å være fra ukjent tidspunkt.

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

Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget, for eksempel arbeider utført bad, kjøkken, enkelte stikk og brytere samt gulvvarme i entré. En samsvarserklæring skal blant annet dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at det derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

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

Ja.

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

Nei.

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

Nei.

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

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

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

Sikringsskap plassert i gang utenfor leiligheten. Anlegget er sikret med automatsikringer.

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

Nei. Varmtvannsbereder er koblet med stikkontakt. Det anbefales at beredere med effekt over 1500W kobles med fast tilkobling i stedet for stikkontakt, for å redusere risikoen for varmgang. Om dette er et krav som gjelder for berederen, må vurderes av en fagkyndig.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

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

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

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

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

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





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

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

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

Ja. Det er fremlagt byggetegninger som er benyttet som grunnlag for kontroll av samsvar mellom faktisk bruk på befaringsdagen og byggetillatelsen slik denne fremkommer av tegningene. Det er ikke avdekket åpenbare forhold som tilsier at dagens bruk avviker fra romklassifiseringen på tegningene.

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

Ikke relevant.

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

Nei.

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

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei.





Branntekniske forhold

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

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

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Det er ikke observert godkjent slukkeutstyr i boligen. Selger opplyser om at godkjent slukkeutstyr vil bli anskaffet før overtakelse.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

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

Nei, det er ikke avdekket åpenbare feil med brannskiller. Med tanke på oppføringstidspunktet gjøres det likevel oppmerksom på at det ikke er sikkert at boligen vil oppfylle dagens branntekniske krav. Dagens krav kan i enkelte tilfeller ha/få tilbakevirkende kraft, særlig hvis det planlegges å gjøres vesentlige endringer/rehabilitering av boligen. I slike tilfeller må ovennevnte forhold kartlegges av en fagkyndig med spesialkompetanse. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

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

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

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

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

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

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

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

Det er registrert forhold som krever tiltak. Likevel vurderes det ikke som nødvendig at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering, så lenge tiltakene gjøres. Tiltakene som anses nødvendige er beskrevet under de aktuelle punktene.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

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

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

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

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

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

Ikke relevant.

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

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

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

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

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

Geologiske forhold

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

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

Nei.

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

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

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

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

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

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

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gyldighet

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



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 98615201

Egenerklæring

Trondheimsveien 26 A, 0560 OSLO

22 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Trondheimsveien 26 A	Trondheimsveien 26 A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

september 2019

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 83858863

Informasjon om selger

Selger

Chrost, Justyna Jadwiga

Selger

Chrost, Karol

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det var rotteproblem i felles arealer i fjor men styret gjennomførte tiltak for å bekjempe problemet. Dette er løst nå.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 44663882

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Justyna Jadwiga Chrost	**2026-09-22**	**Karol Chrost**	**2026-09-22**

Identification

Justyna Jadwiga Chrost

Identification

Karol Chrost

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Trondheimsveien 26A, 0560 OSLO**	
Dato for energimerking **25.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-359775**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80579098**
Gårdsnummer **228**	Bruksnummer **582**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1990**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **45,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **45,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **197,61**

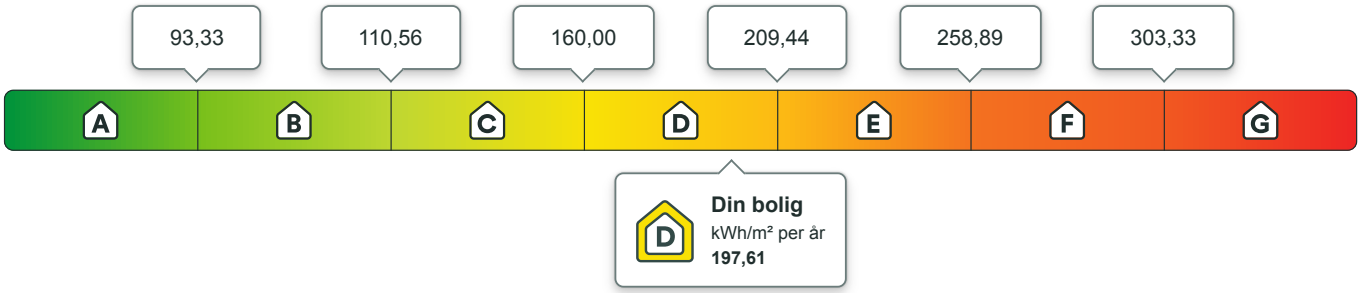
Trondheimsveien 26A, 0560 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
8 892,30	**197,61**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Trondheimsveien 26A, 0560 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Trondheimsveien 26A, 0560 OSLO

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 3: 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.

Brukertiltak

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 utendørs

Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: 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.

&Partners avd. Grünerløkka
E-post: ann.kristin.gundersen@partners.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Sameiet Trondheimsveien 26**

Megleropplysninger 18.09.2026
Vi viser til forespørsel av 18.09.26

Boligselskap:	Sameiet Trondheimsveien 26
Organisasjonsnr:	977 552 494
Gnr./bnr:	228 / 582
Eier(e):	Justyna Jadwiga Chrost / Karol Chrost
Seksjons-/andelsnr:	2
Adresse:	Trondheimsveien 26A, 0560 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/companies/trondheimsveien26
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/companies/trondheimsveien26/contact

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Nei
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr. 83858863
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet
· **Parkering:**	Parkering i gate etter kommunale bestemmelser.

Informasjon om lån - Lån I:

Bank:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	1516.14.88957
Rente (nominell):	6,65 %
Innfrielsesår:	2035
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.09.26:	kr 475 431
Andel av saldo:	kr 13 174
IN-ordning:	Nei

Total andel fellesgjeld: kr 13 174

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 2.198,- pr. md.
Internett	kr 299,- pr. md.
Lånekostnad	kr 162,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 2.659,- pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 33 002	kr 14 244

Opplysning om restanser

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6725,- ink mva.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Sameiet Trondheimsveien 26
16. april 2026



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet*.»

DIGITALT MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et digitalt møte. Det digitale møtet gjennomføres ved bruk av Microsoft Teams. Invitasjon til det digitale møtet finner du lenger ned i denne innkallingen.

Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet. Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

KRAV OM FYSISK MØTE – FRIST 10.04.26

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to eiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det.

Krav om fysisk møte må fremsettes snarest og senest innen den ovennevnte fristen. Dersom det innen fristen kommer inn tilstrekkelig med krav om å avholde et fysisk møte, tar styret forbehold om at møtetidspunktet vil kunne bli endret.

Til eiere i Sameiet Trondheimsveien 26

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved digitalt møte.

Dato for digitalt møte: 16.04.2026
Tidspunkt: 17.00
Sted: Digitalt på Microsoft Teams

Trykk på lenken for å delta:
Ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Trondheimsveien 26 | Bli med på møte | Microsoft Teams

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV TILLITSVALGTE

6. INNMELDTE SAKER

6.1 Bytte av revisor

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styrets sammensetning

Styreleder	Mattis Henning Bødtker	På valg:	2026
Styremedlem	Guro Flatøy	På valg:	2026
Styremedlem	Marita Kvam	På valg:	2026
Styremedlem	Tore Henriksen	På valg:	2026

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: https://home.solibo.no/hp/trondheimsveien26

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: PFK Revisjon AS

Forsikring, renhold og vaktmestertjenester

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer: 83858863

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Renhold:	Fokus Renhold AS (t.o.m november 2025), Groruddalen Renhold AS (f.o.m november 2025)
Vaktmestertjenester:	Frode Gran Service AS (t.o.m november 2025) Groruddalen Renhold AS (f.o.m november 2025)

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av sameiets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.

Drift i 2025

Styrets arbeid

Det ble gjennomført fem styremøter i løpet av 2025, henholdsvis 19.05, 19.09, 23.10, 12.11 og 17.11. I tillegg har styret hatt løpende kontakt og oppfølging via e-post, samt gjennom den nye styreportalen Solibo Home.

Dugnad

Det ble avholdt én dugnad i løpet av året. Oppmøtet var noe lavere enn året før. To representanter fra styret og én beboer deltok. Det ble likevel gjennomført en god del arbeid, og dugnaden ble avsluttet med pizza for de som deltok.

Brannsikring av loft

Basert på OPAK-rapporten fra 2023 ble det avdekket flere mangler ved brannsikringen på loftet. Blant annet manglet det tetting i skjøter mellom leilighetene og loftsarealet, og to dører var ikke montert i henhold til gjeldende forskrifter. Disse forholdene ble utbedret av Oslo Brannsikring AS. Arbeidet ble utført til en kostnad på kr 97 325, som var betydelig lavere enn det vedtatte budsjettet på kr 250 000 fra tidligere årsmøte.

Bekjempelse og sikring mot rotter

Bekjempelse av rotter og sikring mot ny inntrengning har vært blant de mest omfattende sakene styret har håndtert i løpet av året. Etter at nødvendige tiltak over tid ikke i tilstrekkelig grad hadde blitt fulgt opp, ble det igangsatt nye tiltak i form av utplassering av feller og tettingsarbeid for å hindre ny tilgang for rotter. I den forbindelse ble boder tømt og sikringsarbeid satt i gang.

Det viste seg imidlertid at sikringsarbeidet fra leverandør i første omgang ikke holdt tilfredsstillende kvalitet, og leverandøren måtte derfor komme tilbake fem ganger for utbedringer. I tillegg så styret seg nødt til å engasjere ny vaktmester for å tette ytterligere hull, særlig ved den utvendige redskapsboden. Dette arbeidet ga en vesentlig forbedring.

Styreleder har også selv bistått med å legge ut og tømme feller daglig i en periode på fem til seks uker. Selv om det ikke kan gis noen garanti mot fremtidige nye inngangspunkter, vurderes kjelleren nå som tett og fri for rotter.

Rottefellene ble levert av Rentokil AS. Sikringsarbeidet ble utført av Anticimex AS, mens øvrig tettingsarbeid ble utført av Groruddalen Renhold AS.

Setningsskade rundt kum i bakgården
Området rundt kummen i bakgården har over lengre tid sunket gradvis, uten at forholdet tidligere har blitt utbedret. Årsaken viste seg å være en setningsskade på betongsylinderen rundt kummen, som hadde forskjøvet seg. Dette førte til at vann over tid dro med seg masser under konstruksjonen.

Ved befaring med Murbyen Oslo ble det påpekt at dette var et viktig forhold å få utbedret, blant annet med tanke på risiko for fukt i kjelleren og videre skader på bygget og uteområdet. Styret var på dette tidspunktet allerede i gang med å innhente tilbud for nødvendig utbedring.

Arbeidet ble utført av Dig Assist AS.

Rehabilitering av kjellerarealet og installasjon av luftavfuktere
I forbindelse med arbeidet med tømming av bodene ble det også igangsatt et større prosjekt for innhenting av tilbud fra ulike leverandører, med sikte på rehabilitering av kjellerarealet og installasjon av luftavfuktere.

Kjelleren har over mange år vært preget av svært høy fuktighet. I tillegg har bruk av feil type maling på kjellerveggene bidratt til betydelig forekomst av mugg, sopp og fuktskader i store deler av kjellerarealet.

Prosjektet ble forsinket av flere forhold. Tømmingen av bodene tok lengre tid enn opprinnelig beregnet, og innhentingen av tilbud trakk også ut i tid som følge av få tilbakemeldinger fra leverandører og lange leveringstider på tilbudene. Videre bidro sommerperioden til ytterligere utsettelser.

Tilbudet fra Solid Eiendomsservice AS ble til slutt valgt på bakgrunn av en samlet vurdering av pris, kvalitet og leveringsevne. Det ble også vektlagt at leverandøren kunne levere luftavfuktere som en del av prosjektet, og at selskapet hadde relevant erfaring med tilsvarende arbeid.

Etter oppstart oppsto det ytterligere forsinkelser som følge av sykdom hos leverandøren. På tidspunktet for denne årsberetningen er arbeidet planlagt ferdigstilt i løpet av første uke i april.

Arbeidet har tatt lengre tid og dermed også medført høyere kostnader enn opprinnelig budsjettert. Sameiet tok derfor opp et lån på kr 500 000 for å dekke prosjektkostnadene, som viste seg å være høyere enn først anslått. I skrivende stund er ikke endelig kost tilgjengelig for styret, men differansen mellom lånebeløpet og den totale prosjektkostnaden blir dekket av sameiets oppsparte egenkapital.

Porttelefoner
Det har i løpet av året vært enkelte tilfeller hvor porttelefonanlegget ikke har fungert som det skal. Ved ett tilfelle var samtlige porttelefoner ute av drift, og det måtte bestilles service for å utbedre feilen. I noen tilfeller har leverandøren også måttet få tilgang til enkelte leiligheter for å gjennomføre nødvendige

reparasjoner. I ett tilfelle har leietakere ikke svart verken styret eller leverandøren, og feilen har derfor ikke blitt utbedret.

Telia-avtale
En sak som har fulgt styret over flere år, ble endelig løst i løpet av året. Sameiet har over tid betalt for flere abonnementer enn det finnes seksjoner. Dette er nå rettet opp. Sameiet har fått tilbakebetalt for perioden som har gått, og vil fremover bli fakturert for korrekt antall abonnementer.

Bytte av vaktmester og trappevask
I forbindelse med bytte av forretningsfører ble det også innhentet tilbud fra nye leverandører til sameiet, blant annet for vaktmestertjenester og trappevask. Valget falt på Groruddalen Renhold AS, som kunne tilby begge tjenester til en samlet pris tilsvarende det sameiet tidligere betalte for kun vaktmestertjenester.

Det ble i tillegg mulig å inngå en tilsvarende avtale for Trondheimsveien 24 med samme leverandør. Samarbeidet med Groruddalen Renhold AS har vært svært godt, og sameiet har samtidig oppnådd en reduksjon i kostnadene ved leverandørbyttet.

Bytte av forretningsfører og regnskapsførsel
I tråd med vedtak fra årsmøtet i 2025 ble det igangsatt arbeid med å innhente tilbud fra andre forretningsførere, for å vurdere om sameiet kunne oppnå bedre pris og tjenestetilbud.

Valget falt til slutt på Solibo AS, som kunne tilby profesjonelle tjenester til en bedre pris og med et bredere tjenestetilbud. Styret har nå fått tilgang til en portal som for første gang gir bedre oversikt og innsikt i sameiets drift. I tillegg er det levert en nettsideløsning som gjør kommunikasjonen mellom styret og beboerne enklere og mer tilgjengelig.

Dette vil bidra til bedre kontinuitet i styrearbeidet, også ved fremtidige styreskifter.

Sameiets nye forretningsfører, Thanh Thanh, har vært svært god å samarbeide med. Styret har opplevd samarbeidet som trygt, ryddig og profesjonelt, og ser frem til et godt samarbeid i årene som kommer.

Kommentarer til årsregnskapet
Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:
Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Årsregnskap 2025

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Normann, Paul Sverre (19.02.1963), signert 10.02.2026 med Signicat Sign BANKID
- Kvam, Marita (03.07.1991), signert 10.02.2026 med Signicat Sign BANKID
- Bødtker, Mattis Henning (16.07.1988), signert 10.02.2026 med Signicat Sign BANKID
- Henriksen, Tore (18.07.1965), signert 10.02.2026 med Signicat Sign BANKID

Det signerte dokumentet innholder
En forside med informasjon om signaturene, alle originaldokumenter og digitale signaturer.

Dokumentet er forseglet av Posten Bring
Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Bring AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.

Slik ser du at signaturene er gyldig
En digital signatur er kun gyldig digitalt. Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er signert av Posten Bring AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

ÅRSREGNSKAP
Sameiet Trondheimsveien 26

RESULTATREGNSKAP

	Noter	2025	Budsjett 2025	2024	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER					
Fellesinntekter		881 436	881 461	816 168	951 951
Varmt vann		50 016	50 016	50 016	50 016
Kabel-TV inntekter		84 288	82 895	77 472	86 218
Annen driftsrelatert inntekt		4 434	70	70	140
Ekstraordinær innbetaling		748 163	0	75 502	0
Renteinntekt på individuell lån		0	0	0	70 000
Sum driftsinntekter		**1 768 337**	**1 014 442**	**1 019 228**	**1 158 325**
DRIFTSKOSTNADER					
Styrehonorar	1	50 399	50 400	48 000	50 400
Arb.giv.avg		7 106	7 106	6 768	7 160
Vaktmestertjenste		80 173	107 000	105 827	49 836
Kommunale avgifter		251 555	260 000	231 372	289 127
Felles strøm/Varmt vann oppg B		63 949	58 000	55 999	64 240
Renhold		131 650	57 000	54 355	52 470
Kabel-TV		93 157	82 895	87 156	86 218
Rep/vedlikehold	2	336 648	100 000	177 613	100 000
Revisjonshonorar	3	17 125	17 000	16 125	17 810
Forretningsfører		42 780	42 950	41 100	47 250
Forsikringspremier		198 450	181 180	171 464	218 298
Bankgebyrer		2 698	2 700	2 692	2 884
Andre kostnader	4	48 134	28 000	60 464	9 000
Sum driftskostnader		**1 323 825**	**994 231**	**1 058 935**	**994 693**
DRIFTSRESULTAT		**444 512**	**20 211**	**-39 707**	**163 632**
FINANSPOSTER					
Renteinntekter		127	150	166	170
Annen finansinntekt		18 674	16 600	16 604	18 680
Renter og gebyrer lån		10 051	0	0	70 000
Netto finansposter		**8 751**	**16 750**	**16 770**	**-51 150**
ÅRSRESULTAT		**453 263**	**36 961**	**-22 937**	**112 482**
Overføringer:					
Overført til egenkapital	5	453 263		-22 937	
Sum overføringer		**453 263**		**-22 937**	

Dokumentet er signert digitalt av:

- Normann, Paul Sverre (19.02.1963), 10.02.2026
- Kvam, Marita (03.07.1991), 10.02.2026
- Bødtker, Mattis Henning (16.07.1988), 10.02.2026
- Henriksen, Tore (18.07.1965), 10.02.2026

Forseglet av
Posten Norge

ÅRSREGNSKAP
Sameiet Trondheimsveien 26

BALANSE

	Noter	2025	2024
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Individuelle lån		500 000	0
Restanse sameiere		64 159	66 470
Forskuddsbetalte kostnader		184 518	163 355
Bankinnskudd	6	942 306	522 159
Sum omløpsmidler		**1 190 984**	**751 983**
SUM EIENDELER		**1 190 984**	**751 983**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Egenkapital 1/1		723 654	746 591
Årets resultat	5	453 263	-22 937
Egenkapital 31/12		**1 176 917**	**723 654**
Langsiktig gjeld			
Gjeldsbrevlån DNB	7	500 000	0
Sum langsiktig gjeld		**500 000**	**0**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 912	19 072
Forskudd sameiere		6 604	9 258
Annen kortsiktig gjeld		2 551	0
Sum kortsiktig gjeld		**14 067**	**28 329**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 190 984**	**751 983**

For styret i Sameiet Trondheimsveien 26
Oslo, 10.02.2026

Mattis Henning Bødtker
Styrets leder

Tore Henriksen
Styremedlem

Marita Kvam
Styremedlem

Guro Flatøy
Styremedlem

Paul Normann
Forretningsfører

Dokumentet er signert digitalt av:

- Normann, Paul Sverre (19.02.1963), 10.02.2026
- Kvam, Marita (03.07.1991), 10.02.2026
- Bødtker, Mattis Henning (16.07.1988), 10.02.2026
- Henriksen, Tore (18.07.1965), 10.02.2026

Forseglet av
Posten Norge

ÅRSREGNSKAP
Sameiet Trondheimsveien 26

NOTER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. Unntaksreglene for små foretak er brukt for alle poster der det foreligger slik adgang.
Fellesinntekter føres til inntekt i den perioden leien gjelder
Sameiet er ikke pliktig til OTP.
Sameiet består av 25 seksjoner

Note 1 Styrehonorar

Utbetaling styrehonorar i 2025	50 399
	50 399

Note 2 Rep/vedlikehold

Montert ny kurs med industristikkontakt	5 875
Brannalarmanlegg årskontroll 2025	11 234
Brannvarslingsanlegg	101 831
Gnagersikring og jobb	170 394
Autotrap Nature mot gnagerer	22 472
Snø og istappfjerning	10 208
Tablåne i oppgang A	3 900
Miljøgebyr og div. rekvista	2 773
Årsservice på vanntåkeanlegg	7 961
	336 648

Note 3 Revisjonshonorar

Kostnadsført revisjonshonorar utgjør for 2025 kr 17 125, Alle beløp er inkludert MVA.

Note 4 Andre kostnader

Ligningsoppgaver	3 894
Styremøte	1 921
Ekstra driftjenester	36 794
Jottacloud-abonnement	2 685
Porto og Data/EDB-kostnad purring til beboer	2 841
	48 134

Note 5 Egenkapital

Egenkapital 1/1	723 654
Årets resultat	453 263
Egenkapital 31/12	**1 176 917**

Dokumentet er signert digitalt av:

- Normann, Paul Sverre (19.02.1963), 10.02.2026
- Kvam, Marita (03.07.1991), 10.02.2026
- Bødtker, Mattis Henning (16.07.1988), 10.02.2026
- Henriksen, Tore (18.07.1965), 10.02.2026

Forseglet av
Posten Norge

Sameiet Trondheimsveien 26

NOTER

Note 6 Bundene midler

I posten inngår bundne bankinnskudd med Kr 10 489,- (Skattetrekkskonto)

Note 7 Langsiktig gjeld

	Lån DNB	Sum
Lån per 01.01.2025	0	**0**
Ny lån 2025	500 000	**500 000**
Lån per 31.12.2025	**500 000**	**500 000**

Dokumentet er signert digitalt av:

- Normann, Paul Sverre (19.02.1963), 10.02.2026
- Kvam, Marita (03.07.1991), 10.02.2026
- Bødtker, Mattis Henning (16.07.1988), 10.02.2026
- Henriksen, Tore (18.07.1965), 10.02.2026

Forseglet av
Posten Norge

PKF

PKF ReVisjon AS
Sandakerveien 114A
0484 Oslo

+47 22 78 28 00
post@pkf.no
pkf.no

Org./revisornr. 983 773 370
Medlem av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i
Sameiet Trondheimsveien 26

UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2025

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Trondheimsveien 26 som viser et overskudd på kr 453 263. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

PKF ReVisjon AS er medlem av PKF Global, et nettverk av medlemsselskaper i PKF International Limited. Medlemmene er selvstendige juridisk uavhengige selskaper, og fraskriver seg ethvert ansvar for arbeid eller manglende arbeid utført av andre individuelle selskapsmedlem eller samarbeidende selskap(er).

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
24.02.2026

PKF ReVisjon

Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Oslo, 10. februar 2026
PKF REVISJON AS

Sanchit Chattree
statsautorisert revisor

Elektronisk signatur

Signert av

Chattree, Sanchit

(Identitet bekreftet med BankID (NO))

bankID

Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

24.02.2026 13:02:36

Signaturmetode

BankID (NO)

Forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 50 400,-. Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

Ingen seksjonseiere eller beboere meldte sin interesse til vervet i forkant av innkallingens utsendelse. Styret har derfor innhentet et tilbud på ekstern styreleder.

Kandidaten er Rein Jónsson og honoraret er på 70 000 kr årlig. Honoraret gjelder for kommende styreperiode (2026-2027).

Vedlegg til innkallingen:
- Tilbud formidling av ekstern styreleder - Sameiet Trondheimsveien 26

5.2 Valg av tre styremedlemmer

Mattis Henning Bødtker stiller til valg som styremedlem for 1 år
Marita Kvam stiller til valg som styremedlem for 1 år
Guro Flatøy stiller til valg som styremedlem for 1 år

6. INNMELDTE SAKER

6.1 Bytte av revisor

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Jf. eierseksjonsloven § 65 skal valg av revisor vedtas av årsmøte. Valg av revisor vedtas med alminnelig flertall.

Sameiet betaler i dag ca. 17 125 kr i revisjon. Ved å bytte til SLM Revisjon, som er Solibo sin samarbeidspartner, vil kostnadene med revisjon reduseres til ca. 8 750 kr inkl mva (pris for revisjon per 2026). Dette vil gi sameiet en årlig besparelse på ca. 8 375 kr ved å bytte revisjonsselskap.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar å bytte revisor fra PKF Revisjon AS til SLM Revisjon for Sameiet Trondheimsveien 26.

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.
**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 26

Møtedato:	torsdag, 16. april 2026
Møtetidspunkt:	Klokken 17.00
Møtested:	Digitalt på Microsoft Teams

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Thanh Thanh Truong (forretningsfører) foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Thanh Thanh Truong (forretningsfører) foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Marita Kvam foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

4 seksjonseiere
0 fullmakter
Totalt 4 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2025

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2025

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 50 400 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

---

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.
Rein Jónsson ble valgt som styreleder for ett år enstemmig.

5.2. Valg av styremedlemmer

Mattis Henning Bødtker ble valgt som styremedlem for ett år enstemmig.
Marita Kvam ble valgt som styremedlem for ett år enstemmig.
Guro Flatøy ble valgt som styremedlem for ett år enstemmig.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Rein Jónsson	På valg: 2027
Styremedlem:	Mattis Henning Bødtker	På valg: 2027
Styremedlem:	Marita Kvam	På valg: 2027
Styremedlem:	Guro Flatøy	På valg: 2027

Vedtak: Godkjent. Rein Jónsson ble enstemmig valgt som styreleder for ett år, med et honorar på 70 000 kr årlig. Honoraret gjelder for kommende styreperiode (2026-2027).

---

6. Innmeldte saker

6.1 Bytte av revisor

Forslagstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar å bytte revisor fra PKF Revisjon AS til SLM Revisjon for Sameiet Trondheimsveien 26.

Vedtak:
Vedtatt, enstemmig.

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:	**Protokollvitne:**
Thanh Thanh Truong	Marita Kvam

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med Norsk BankID

16-04-2026 15:37:50 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Thanh Thanh Truong
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5999-4-4229172
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 2001-02-08

Thanh Thanh Truong
thanh@solibo.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.0.134.238

SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 26 977552494 Norge

Signert med Norsk BankID

16-04-2026 17:05:44 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Marita Kvam
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5999-4-2319836
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1991-07-03

Marita Kvam
Styremedlem
maritakv.mk@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 80.202.169.141

Husordensregler

1. Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet.

2. Hver enkelt sameier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og ev. framleiere gjøres kjent med reglene og overholder dem.

3. Unngå unødig bråk i leilighet, oppganger og bakgård. Oppussingsarbeid eller annet som medfører sjenerende støy, må ikke foregå på helgedager eller mellom kl. 22.00 – 07.00 på hverdager.

4. Enhver sameier som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

5. Røyking er forbudt på sameiets innendørs fellesarealer (kjeller, loft og oppganger).

6. Sortering av søppel skal overholdes.

7. Det skal ikke settes igjen eiendeler eller søppel på sameiets fellesarealer. Styret kan uten varsel fjerne eiendeler som er satt igjen på loft og i kjeller, og ev. ta betalt for det.

8. Utendørs oppebevaring av eiendeler som ikke er i bruk, er ikke tillatt. Bakgården og fortauet utenfor gården skal holdes i ryddig og pen stand.

9. Alle som bruker fellesvaskerommet er ansvarlig for å holde dette rent og ryddig og for å følge oppslåtte vaskelister.

10. Styret skal informeres om og godkjenne alle større elektriske installasjoner/store forandringer i VVS i seksjonene.

11. Det skal søkes skriftlig til Styret før man setter opp antenner eller lignende. Styret skal godkjenne søknaden.

12. Alle sameiere er ansvarlig for uforsvarlig omgang med vann. Uvettig bruk av vann som fører til skader på gården, må ikke forekomme.

13. Husordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet og for at alle i gården skal ta hensyn til hverandre og trives der. Alle beboerne må derfor sette seg inn i reglene og følge dem.

Sameiet Trondheimsveien 26, 03.04.2001
Styret.

VEDTEKTER FOR SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 26 I OSLO

§ 1

Navn og formål
Sameiets navn er Trondheimsveien 26.

Sameiet består av 25 seksjoner av gnr. 228, bnr. 582 i Oslo kommune.

Sameiet har til formål å
– ivareta driften av sameiets eiendom
– administrere bruken og vedlikeholdet av fellesanleggene og fellesarealene
– ivareta alle andre saker av felles interesse

§ 2

Årsmøtet
Sameiets øverste myndighet er årsmøtet som avholdes hvert år innen utgangen av juni måned etter forutgående skriftlig innkallelse med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

Alle sameierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. For boligseksjoner har også sameiernes ektefelle, samboer eller annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Forretningsfører og leier av boligseksjonen har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

Sameierne har stemmerett med 1 – én – stemme for hver seksjon de eier.

Ved stemmelikhet er styreleders stemme avgjørende.

På ordinært årsmøte skal behandles:

a) Styrets beretning for siste år.
b) Sameiets årsregnskap.
c) Valg av styremedlemmer og revisor samt fastsettelse av eventuell godtgjørelse til disse. Styreleder velges særskilt.
d) Veiledende budsjett.
e) Andre saker som måtte være nevnt i innkallelsen.

På årsmøtet har den enkelte sameier stemmevekt overensstemmende med vedkommende eierandel i sameiet. Sameiemøtet skal ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede, velger årsmøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameierne.

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

Årsmøtets kompetanse
Med de unntak som følger av lov om eierseksjoner eller vedtekter fastsettes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Inhabilitet
Ingen kan som sameier eller ved fullmakt delta i noen avstemming på årsmøtet om en rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende sameier eller fullmektig har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i en sak som er til behandling på årsmøtet.

Fullmakt
En sameier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal i så fall legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde for førstkommende årsmøte med mindre det fremgår at annet er ment.

Årsmøtet treffer bestemmelser om hvordan fellesarealet skal benyttes. Hver seksjonseier plikter å medvirke til at egen og felles arealer blir holdt på en tiltalende måte. Det henligger under årsmøtet å vedta eventuelle husordensregler.

§ 3

Styret
Sameiet ledes av et styre som står for forvaltningen av sameiets felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet.

Styret velges av årsmøtet, og skal bestå av opp til 5 medlemmer og 2 varamedlemmer, som alle velges for ett år av gangen.

Styremedlemmene og varamedlemmene kan gjenvelges. Leder, styremedlem eller varamedlem som selger sin seksjon, plikter å tre ut av styret.

Det ligger under styrets kompetanse å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjoner, gi instruks for disse, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Alle styrevedtak treffes med simpelt flertall, og ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

Sameierne forpliktes ved underskrift av 2 eller flere medlemmer av styret i fellesskap.

§ 4

Disposisjons- og råderett
Ingen kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet. Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Ved salg og utleie av seksjon plikter sameieren å melde dette skriftlig til styret for registrering. Sameierne plikter ved utleie å gjøre leietagere oppmerksom på sameiets vedtekter, husordensregler og øvrige bestemmelser som gjelder for sameiet.

Sameierne plikter å følge husordensregler og vedtekter. De er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameierens forpliktelser overfor sameiet. Dersom en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet, kan styret pålegge og selge seksjonen i henhold til eierseksjonsloven §§ 38 og 39.

Tap som er påført sameiet i forbindelse med mislighold, kan kompenseres i salgssummen. Som vesentlig mislighold regnes bl.a. at en sameier ikke betaler sin andel av fellesutgiftene etter skriftlig varsel med minst 14 dagers frist for betaling. Det skal fremgå av varslet følgene av manglende betaling.

Sameiet forbeholder seg panterett, stort kr 20 000,- i den enkelte seksjon som sikkerhet for sameiers forpliktelser overfor sameiet. Denne panteretten kan tinglyses på hver seksjon.

Eier av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgiftene til sameiet, eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt, og hefter således også for tidligere sameiers forpliktelser.

§ 5

Bruk av fellesanlegg og fellesrom

Bruk og disponering av fellesanlegg og fellesrom er underlagt styrets nærmere bestemmelser.

§ 6

Vedlikehold

Det påhviler sameierne det fulle innvendige vedlikeholdet av seksjonen samt andre rom som hører inn under seksjonen.

Den enkelte sameier svarer også for det utvendige og innvendige vedlikeholdet av dørene og vinduene som tilhører seksjonen, herunder eventuelt skifte av disse.

Øvrig ytre vedlikehold av eiendommen samt vedlikehold av fellesrom og fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeganger og inngangsdøren til bygningen er sameiets ansvar.

Skader ved vannlekkasjer fra felles rør eller rør i vegg, er sameiets ansvar. Ved manglende indre og/eller ytre vedlikehold hos en sameier, kan styret etter 3 måneders varsel la dette utføres for sameiers regning.

§ 7

Drift og vedlikehold av fellesanlegg

Utgiftene til eiendommens drift og vedlikehold fordeles på seksjonene og betales hver måned. Det månedlige a-kontobeløpet fastsettes av styret ut fra årsbudsjettet. Styret kan, om nødvendig, kreve tilleggsinnbetalinger.

Fordelingen på seksjonene skjer i henhold til sameiebrøken, som er fastsatt på grunnlag av seksjonens størrelse.

Sameiet kan avsette midler til et vedlikeholdsfond.

§ 8

Sameiernes ansvar utad

For sameiets forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Sameiets kreditorer må først gjøre sine krav gjeldene mot fellesskapet. Dersom kreditorene innen 14 dager fra påkrav ikke oppnår dekning av sameiets fellesmidler, eller det er åpenbart at dette ikke kan betale, kan de kreve sameierne direkte.

§ 9

Skader/forsikring

Sameiet tegner huseierforsikring på vegne av sameierne. Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor seksjonen eller i utstyr som ligger i seksjonseiers vedlikeholdsplikt, belastes eieren av seksjonen. Egenandelen ved innvendig skade som skyldes ytre forhold, dekkes likevel av sameiet.

Skader fremkommet ved uforstandig/uforsvarlig bruk/handling fra den enkelte sameier, betales av sameieren selv.

Den enkelte sameier dekker forsikringen i forbindelse med sitt innbo og bygningsmessige innredninger.

Bygningsmessige arbeider

Bygningsmessige endringer av eiendommen som påbygg, utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endringer av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan kun skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjenning av styret, eventuelt sameiemøtet.

§ 10

Disposisjon av boder og loftsarealer

Hver seksjon, med unntak av snr. 1, disponerer 1 – én – bod i kjeller og 1 – én bod på loft. Bruksretten til bodene overføres ved salg av seksjonen.

Forretningsseksjon i 1. etg., snr. 1, disponerer eksklusivt 2 – to – boder i kjeller. Disse er avmerket på vedlagte plantegning av kjeller. Endringer av denne disposisjonen kan ikke gjøres uten samtykke fra eier av snr. 1.

§ 11

Salg av seksjonen

Ved salg av en seksjon plikter selgeren/sameieren å fremlegge nåværende vedtekter for kjøperen og å innhente hans vedtakelse av disse vedtekter som bindende for seg.

Hvis ikke annet følger av disse vedtekter, skal lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 anvendes.

Godkjent av sameiets årsmøte den 18. mars 1998.
Endret og godkjent av sameiets årsmøte den 10. april 2002.
Sist endret og godkjent av sameiets årsmøte den 12. april 2007.
Endret og tilpasset ny eierseksjonslov på årsmøte 2019.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Schala & Partners avd Grünerløkka
PB 2030 Grünerløkka
0505 OSLO

Dato: 26.03.2019

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86377579
41759 / WM343_3000009_3000265

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Siraj, Tariq

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.228 BNR. 582

Vi viser til bestilling av 20190325 for TRONDHEIMSVEIEN 26A.

GNR. 228 BNR. 582

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 06.04.1895.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

540 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

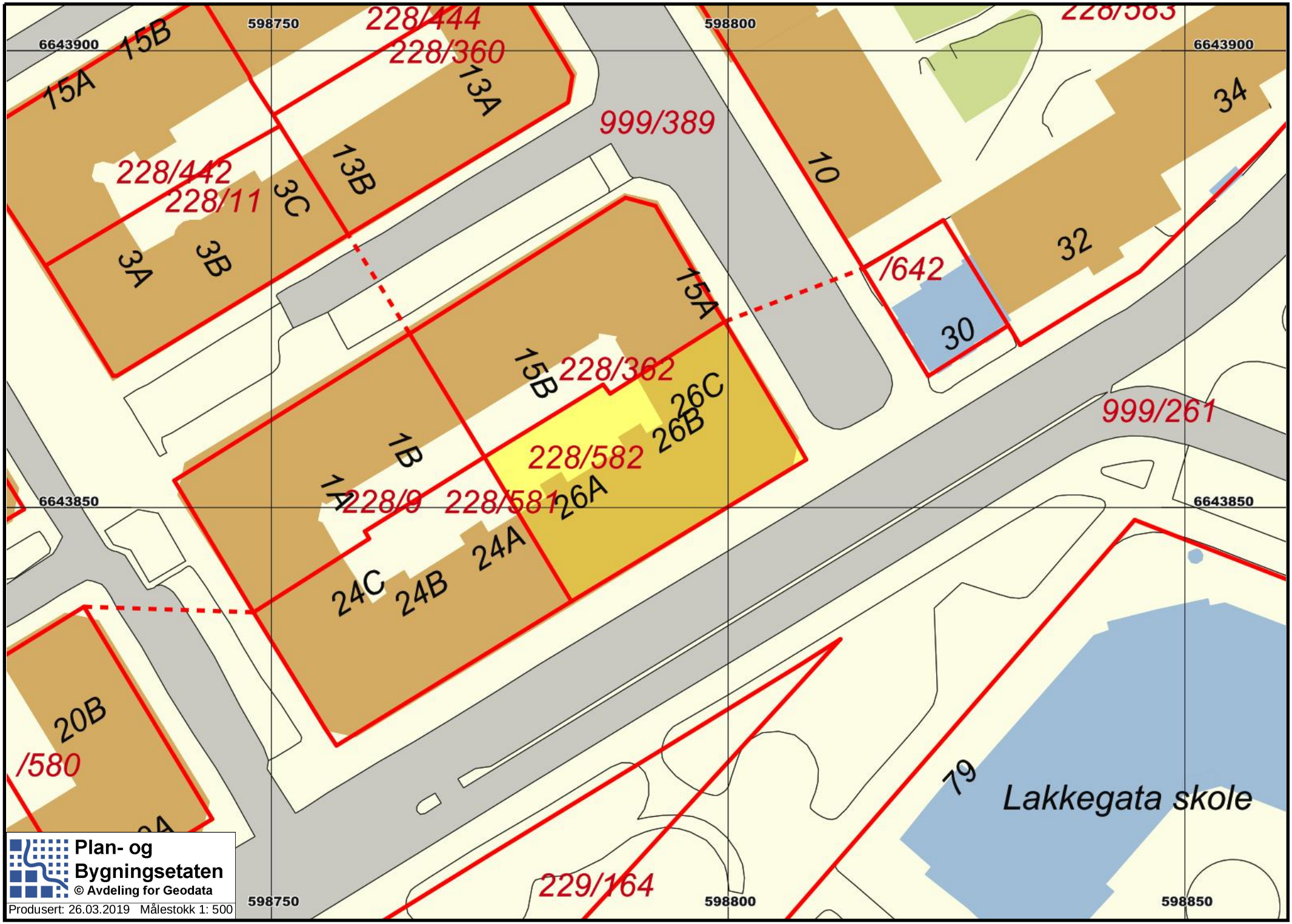
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

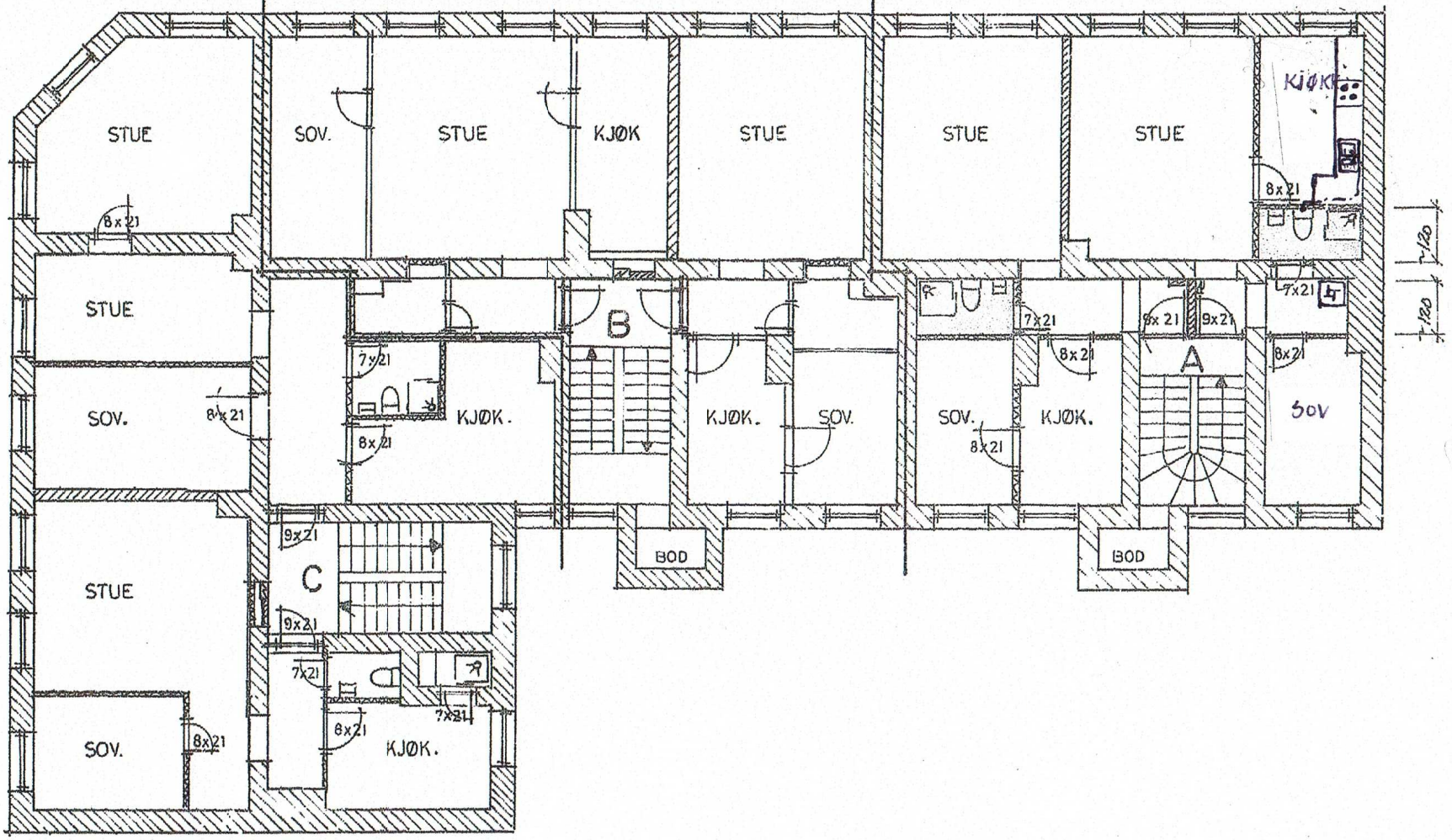
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


598750
598800
6643900
6643850
228/444
228/360
228/442
228/11
228/362
228/582
228/0
228/581
999/389
999/261
/642
/580
229/164
15A
15B
13A
13B
3C
3A
3B
10
32
34
30
1B
1A
26A
26B
26C
24A
24B
24C
20B
79
Lakkegata skole
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 26.03.2019 Målestokk 1: 500

I H.T. APPROBASJON 02.05.88
(87 / 6040)



Gnr. 228	Konstr./Tegnet 8.12.11	Godkjent	Målestokk 1 / 100	TRONDHEIMSVN 26 2 etg. H0202
Bnr 582	KA			
Flytte kjøkken og v.v. bereder Seksjon nr. 2			Erstatning for	Erstattet av
			Brødrene Amundsen Rørl. bedr. AS Trondheimsvn 170 0570 Oslo 11 22 22 58 40	
Henvisning	Beregning			

A.s TØRRKOPI E9 /NS 1402, NS 1417, NS 1415.

OSLO BYGNINGSKONTROLL **Notatblad**

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	228/0582 Trondheimsveien 26	Journalnr.	90/1465
Arbeidets og bygningens art	Bad/wc 2.-5.etg - Bygård	Innlevert	26.04.90
Byggherre	Kjøbmandsbanken, Biskop Gunnerus'gate 2, 0155 OSLO 1		
Anmelder	Ole Sandnæs, Torstadbakken 11, 1364 HVALSTAD		

1	V	16		31		46		61		76		91							
2		17		32		47		62		77		92							
3		18		33		48		63		78		93							
4		19		34		49		64		79		94							
5		20		35		50		65		80		95							
6		21		36		51		66		81		96							
7		22		37		52		67		82		97							
8		23		38		53		68		83		98							
9		24		39		54		69		84		99							
10		25		40		55		70		85		100							
11		26		41		56		71		86									
12		27		42		57		72		87									
13		28		43		58		73		88									
14		29		44		59		74		89									
15		30		45		60		75		90									

Meldt GAB 10/7-90 G

SEND BYGGETILLATELSE 8/4.91 RW 9/4-91 RW

I H.T. APPROBASJON 02.05.88
(87 / 6040)

STUE
SOV.
STUE
KJØK
STUE
STUE
STUE
SOV.
8x21
7x21
9x21
STUE
SOV.
KJØK.
KJØK.
SOV.
KJØK.
KJØK.
B
A
BOD
BOD
STUE
SOV.
KJØK.
C

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	TRONDHEIMSVN 26
20.3.90	05.		1 / 100	

2., 3., 4. & 5. etasje
OPPGANG A & C
REHABILITERING INNRED. BAD/WC

Erstatning for:	Erstattet av:

SIV.ING. OLE SANDNÆS
TORSTADBAKKEN 11
1304 HVALSTAD TLF. (02) 84 61 08

Henvisning:
Beregning:

A.s TØRRKOPI E9/NS 1402. NS 1417. NS 1415.

6.98. 113

NEDFOTOGRAFERT 19.X.

Fonnhjemsveien Nr 26.

for Hr Ingeniør

Nb. Pipernes Dim. 0,15; 0,15

Vann-Closett-sem-etc

Dusjbad-sem-etc

Innredning av sem-vann-Closetter

penne-vegg-er-barter

Dusjbad-sem-etc
Vann Closetter
sem-etc

Nr 24

Plan a 2nd, 3, 5 Etage

Nb. Piperes Dimm. 0,15 0,15

Kjeller

Vask

Rulle

ARBEIDET		
TEGN. AV		
MÅLESTOKK		
DATO		
TEGNING NO		

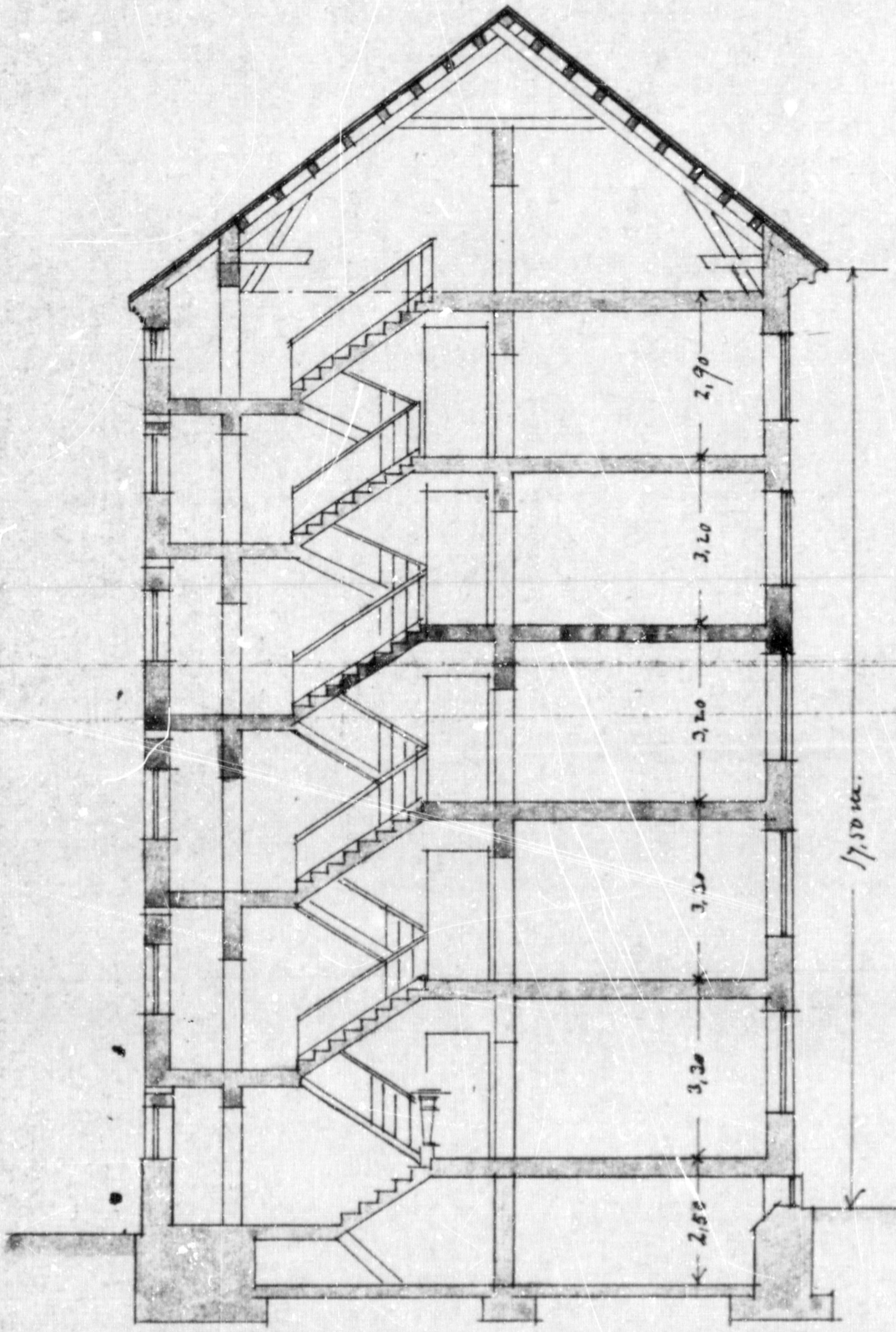
GNR. BNR. PARSELL

THORUP OG THORUP
ARKITEKTER
KIRKEGATEN 8 IV OSLO TELF 42217

Trondhjemsveien Nr 26.

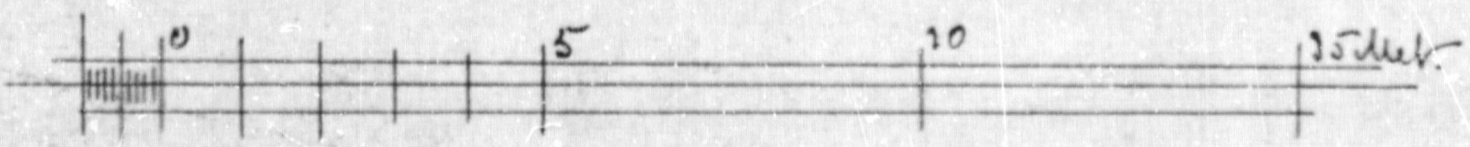
695. 113/95. 43. 95. I

NEDFOTOGRAFERT- 19 X



2

Snitt A-B.



Trondheimsvn. 26

Jnr. 6/1895

Vångshus

O. D. J.-No. 6. 95
5 Bilag

#27143.

STADSKONDUKTØREN 113/95 KRISTIANIA

= 134/95 = 1117/95 = 1258/95 = 1296/95 = 1399/95 = 1441/95

Anmeldelse
Situationsplan
3 Tegninger.
2 d.
1 d. Ansøgning

Expeditions-Dokument N.o 1.

24/8-95 2 Tegninger. paa Matr.-No. 26 Trondhjemsvei.

Indleveret 9de Januar 1895 Attesteret 25. 2. 97

BYGNINGSKOMMISSIONEN 184/95 KRISTIANIA 206/95

Indsendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring.
Christiania, den 10de Januar 1895.
P. Dahl

14/95 B

Tarket at bemærke
d. u. s.
Theodor Gallis.

Overrenders den ærede Stadskonduktør!
Nær Claustrum paa vanlig Grund: 30×70 cm
dybspids Linie vides Tarket at bemærke.

Christiania den 12 Januar 1895
P. Dahl

CHRISTIANIA 14/95 OPMAALINGSVÆSENETS

Overrendes Hr. stadskonduktøren.
Tarket at bemærke ved claustrum, når
det af byggeinspektionen prøvede isættes.

Kristiania 15 Januar 1895
J. H. Nordgren

SUNDHEDSKOMMISSIONS 19/95 KRISTIANIA 118/95

43. 95. I

Sendes Hr. Stadsingeniøren til Afgivelse af de
i §§ 13, 14 og 15 paabudne Bestemmelser.

Christiania 17de Januar 1895
G. Bull

73.

Tilbagesendes Hr. Stadkonduktøren, idet de i Bygningsloven. §§ 13, 14 og 15 omhandlede Bestemmelser vedlegge.

Chra. Stadsingeniørkontor 21 Januar 1895.

Chr. Andreas

134/95

Anmeldes

Approberes med dem af Hr. Bygningsinspektøren anførte Bemærkning. Brandgavlerne (ogsaa med de ubebyggede Nabotomter) maa bestaa af en 2 Stens Mur i Forbandt. Til Stadsingeniørens Bestemmelser henvises.-

Christiania 21. Januar 1895

G. Bull

Anmeldens Paategning af 14de Mai 1895.
Til den ved Bygningsinspektør Jacobsen Distribuerede.
Som Tillægsanmeldelse til Brandbygningsreglernes N:o 26.
anmeldes herved om Tilladelse til at opføre et Saaen paa
Hjørneparten efter vedlagte Skemategning og Facade
Tegninger som af de indskrevne Maal.

underskrevet
M. Borgaard.

Tilbagesendes Hr. Stadskonduktøren i Anledning af fremstaaende Ansøgning om Tilladelse til paa Hjørnet at anbringe de Trappe saaledes som fremstillet i Facade og Skema, 5.10 m over Gesimsen.

Christiania den 16 Mai 1895

P. D. Aamodt

1117/95

Bygningen har den største tilladte Gesimshøide og Bygningskommissionen har saaledes ikke Adgang til at lade oppføre over Gesimsen, Murværk til en Høide af 2,20 Meter foruden den angivne Kuppel.

Christiania 17de Mai 1895

G. Bull

Underdanen Paategning i Anledning af Overstaaende:

Da Taarnet kunde udføres af Træ fra Overkant Gesimsen beklædt med Zink for 12 haaber jeg den anden Bygningskommission modtager mit underdanige Andragende. —

Christiania, den 28de Mai 1895.

underdanigst

Morgaard.

Tilbagesendes under Henvisning til Foranstaaende hvorefter Taarnet udføres helt af Træet indtil Top. Da dette er den almindelige Udførelsesmaade kan det antagelig tillades.

Christiania den 31te Mai 1895

P. Dahl

1258/95

Sendes den anden Bygningskommission. En lodret Forhøielse af Ydervæggen af 2,2 Meters Høide kan formentlig ikke tillades, hvad enten Forhøielsen udføres af Mur eller Træ.

Christiania 31te Mai 1895

G. Bull

Bch 5/6 95.

1296/95.

Byggningskommissionen har ikke indvilget det Ansøgte. —

Christiania 6te Juni 1895

G Butt

Anmodes Paategning af 14de Juni 1895:
„Sendes den ærede Byggningsinspektør med Anmodning om at fremlægge Byggningskommissionen vedlagte Kids af Saamen, som der vil ses, hvilken den rette Linie fra Overkant Gesims og istedet anbringes Profilen."

underlagt
Ambgaard.

Tilbagesendes H. Overkonduktøren i Anledning af Fremstillingen samt ny Tegning af v. D. hvori de ladrette Linier udbøjet.

Christiania den 17 Juni 1895

D Lange

1399/95.

Sendes atter den ærede Byggningskommission idet den forandrede Form af Paabygningen antages at kunne approberes naar den forsynes med det Metaltakning

Christiania 18de Juni 1895

Bst 19/6 95. 13 G Butt

1444/95.

Byggnings kommissionen har tillatt Paabygningen efter den forandrede Tegning og paa Betingelse af at den gives Sat Metaltakning. —

Christiania den 20de Juni 1895.

G Butt

O S L O K O M M U N E **A P P R O B A S J O N**

BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)662020

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted	**228/0592** **Trondheimsveien 26**	**Journalnr 90/1465-M**
Arbeidets og bygningens art	Bad/wc 2.-5.etg - bygård	Innlevert 26.04.90
Byggherre	Kjøbmandsbanken Biskop Gunnerus gate 2,0155 OSLO 1	
Anmelder	Ole Sandnæs Torstadbakken 11,1364 HVALSTAD	

GFE/BL.

Oslo, den 29.06.1990

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Approbasjonen gjelder innredning av wc/dusj i 2., 3., 4. og 5. etg.
oppg. A.

Ventilasjon må anordnes i henhold til kap. 47 i gjeldende forskrifter.

Rørleggerarbeidet må meldes til- og godkjennes av vann- og avløpsverket.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

A. Ansvarshavende være godkjent.

C1. Byggherre må dokumentere at rørleggerarbeidet er anmeldt til- og godkjent av Oslo vann- og avløpsverk. o.k.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettings-tillatelse fra bygningskontrollen. Om klageadgang, se vedlagte orientering.

NB! Vær oppmerksom på at eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen foretas. Tilleggsapprobasjoner vil bli gebyrbelagt med opptil kr. 1500.-.

Sven Sandberg
overarkitekt

Gunn Flovik Espeland
arkitektass.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII • 66 20 20

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Bad/w.c. i 2. - 5.etg.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Trondheimsveien 26	Gnr.228, bnr.582	90/1465

Byggherre

Kjøbmandsbanken
Biskop Gunnerus'gate 2

0155 OSLO 1

Ansvarshavende

Byggm. Dag Erik Akersveen
Dalsveien 10 A

1340 BEKKESTUA

LOS/tfn

Dato 24.7.1991

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Leif O. Solheim
Bygningsinspektør

Leif O. Solheim

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

Skj. C-16. ANDVORD.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Brødr. Amundsens Rørleggerbedrift AS
Trondheimsveien 170
0570 OSLO

Dato: 14.02.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201117162-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Jetmir Sabani | Arkivkode: 531

Byggeplass:	TRONDHEIMSVEIEN 26A	Eiendom:	228/582
Tiltakshaver:	Svein Thorshaug	Adresse:	Trondheimsveien 26 A, 0560 OSLO
Søker:	Brødr. Amundsens Rørleggerbedrift AS	Adresse:	Trondheimsveien 170, 0570 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - TRONDHEIMSVEIEN 26 A

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 09.02.2012.

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

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

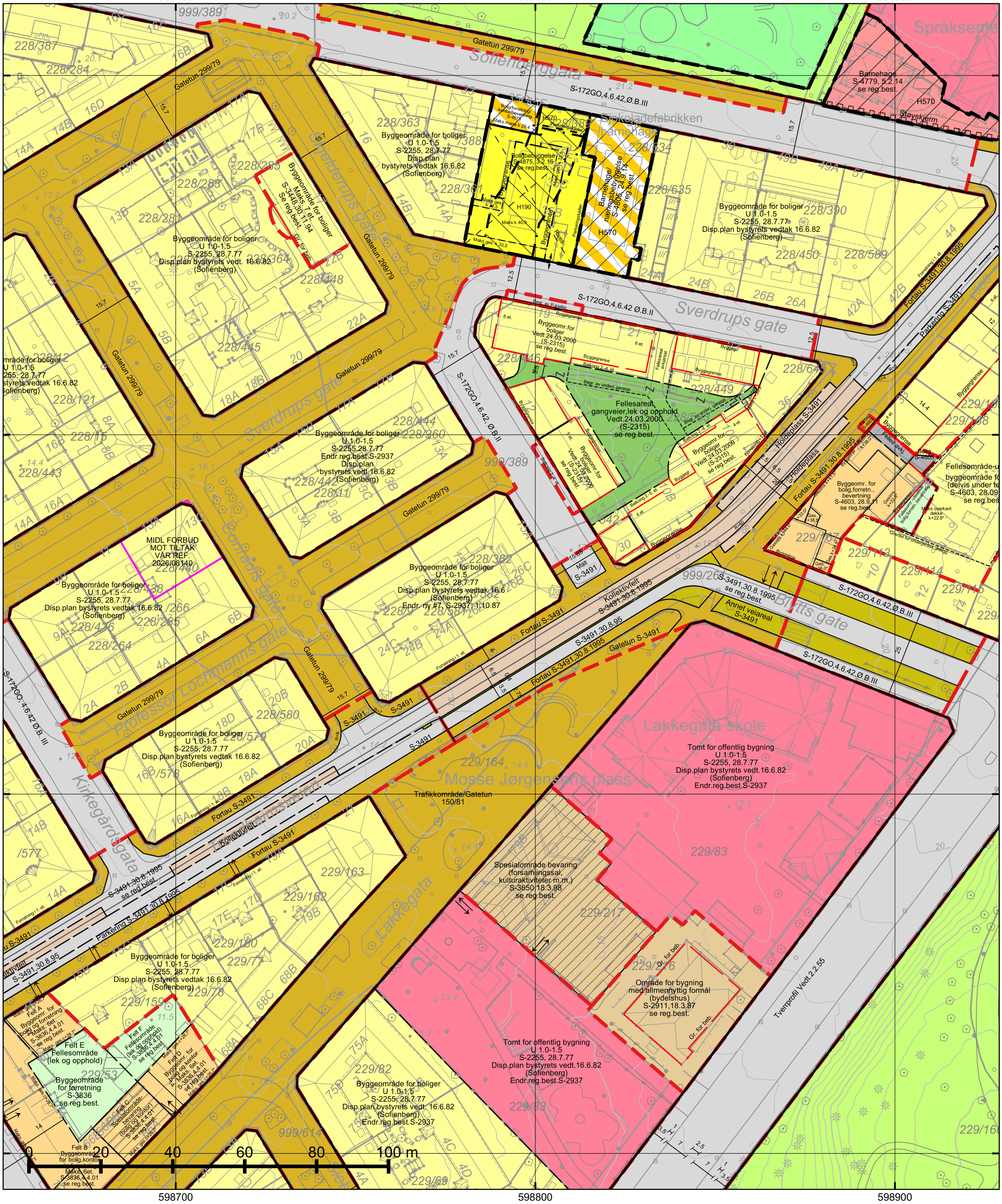
Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 14.02.2012 av:

Jetmir Sabani - Saksbehandler
Per Arne Horne - Enhetsleder

Kopi til:
Svein Thorshaug, Trondheimsveien 26 A, 0560 OSLO, sthorsh@gmail.com


598700
598800
598900
6644000
6643900
6643800
6643700
Gatetun 299/79
Sofienberggata
Sverdrups gate
Conrads gate
Professor Lochmanns gate
Kirkegårdsgata
Mosse Jørgensens plass
Lakkegata
Britts gate
Holdeplass
Fortau S-3491
Parkering S-3491
Kollektivfelt
Lakkegata skole
Barnehage
Støyskjerm
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Disp.plan bystyrets vedtak 16.6.82 (Sofienberg)
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255,28.7.77 Endr.reg.best.S-2937 Disp.plan bystyrets vedt.16.6.82 (Sofienberg)
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Disp.plan bystyrets vedtak 16.6.82 (Sofienberg) Endr. ny #7, S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Disp.plan bystyrets vedt. 16.6.82 (Sofienberg) Endr.reg.best.S-2937
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Disp.plan bystyrets vedtak 16.6.82 (Sofienberg)
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Disp.plan bystyrets vedt. 16.6.82 (Sofienberg)
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255,28.7.77 Endr.reg.best.S-2937 Disp.plan bystyrets vedtak 16.6.82 (Sofienberg)
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1161 - Barnehage
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 3040 - Friområde

- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpInfrastrukturGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

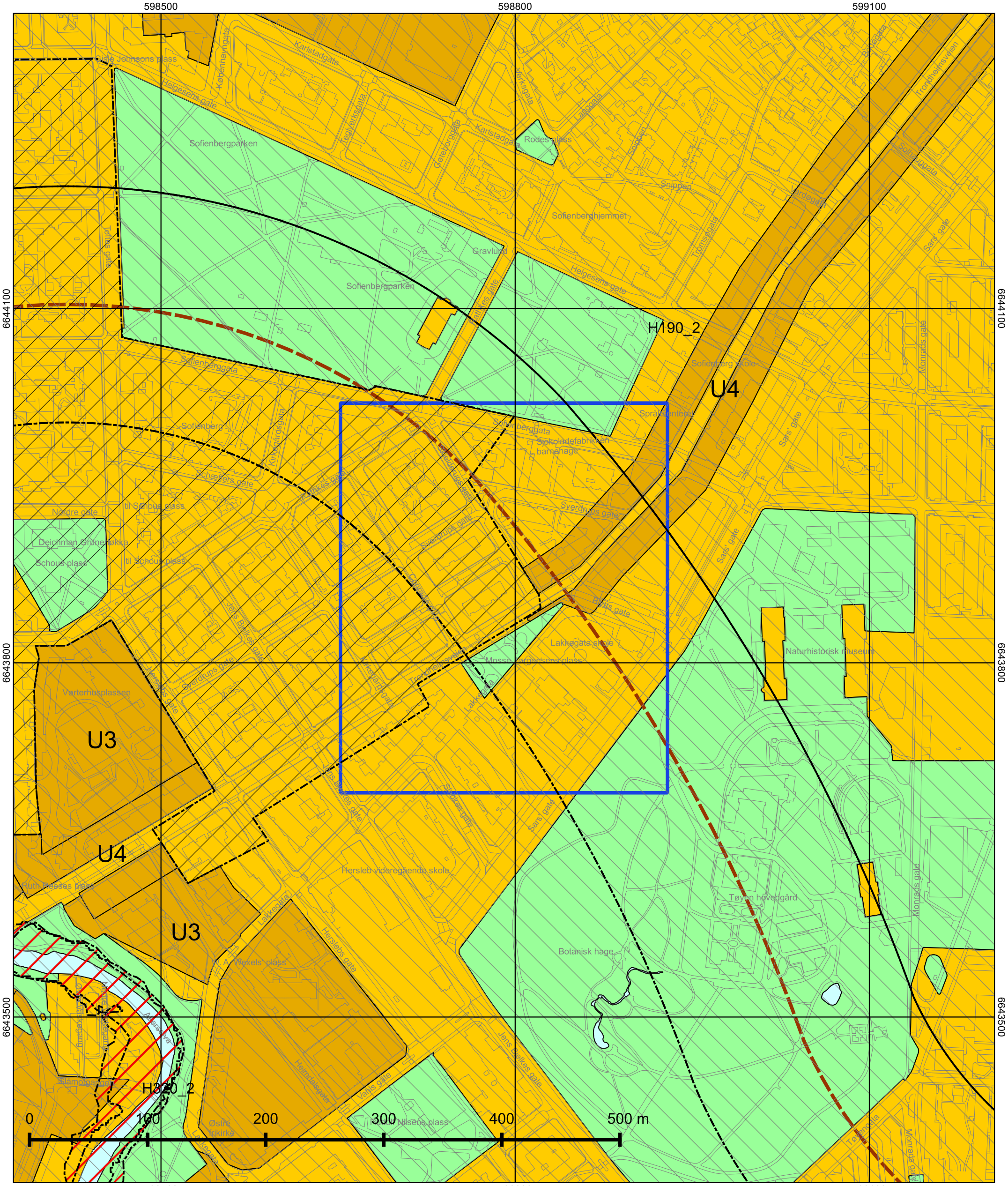
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert stoyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel



Oslo

Dato: 18.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163201/86540074
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), fremtig
- 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

Trondheimsveien 26A

Nabolaget Sofienberg - vurdert av 393 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Etablerere**

Offentlig transport

Lakkegata skole Linje 17	1 min 0.1 km
Herslebs gate Linje 11N, 12N, 30	4 min 0.3 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	12 min 1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	15 min 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 1.5 km

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	1 min 0.1 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	6 min 0.5 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 23 klasser	11 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	4 min 0.3 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	25 min 1.9 km
Hersleb videregående skole	5 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	12 min 1 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 70/100

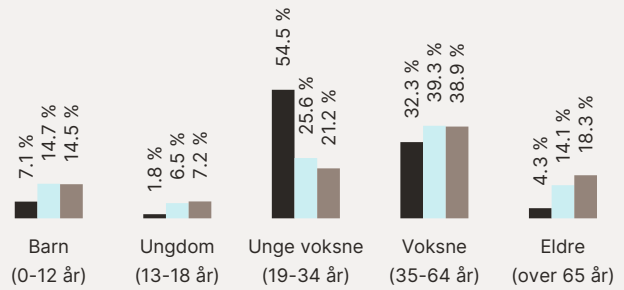
Naboskapet

Høflige 60/100

Kvalitet på skolene

Bra 59/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sofienberg	3 748	2 414
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sjokoladefabrikken barnehage (1-5 ... 100 barn	3 min 0.2 km
Sofienbergparken barnehage (1-5 år) 93 barn	5 min 0.4 km
Rodeløkka barnehage (1-5 år) 64 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Joker Trondheimsveien PostNord, søndagsåpent	0 min 0 km
Kiwi Schous Plass	2 min

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

Primære transportmidler

1. Trikk
2. Gående
3. Buss

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

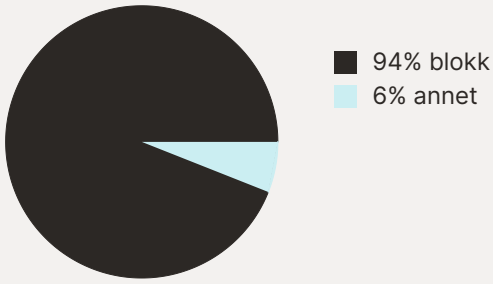
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

Aksiseboden borettslag balløkke Ballspill	1 min 0.1 km
Lakkegata skole Aktivitetshall, ballspill	2 min 0.1 km
SATS Schous plass	6 min
EVO Grünerløkka	7 min

Boligmasse



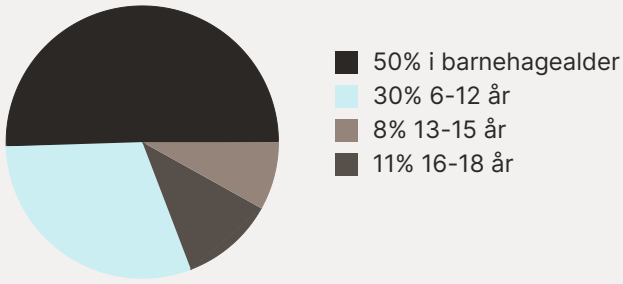
«Pulserende og sentralt»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

Carl Berner Torg	12 min
Apotek 1 Legevakten	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

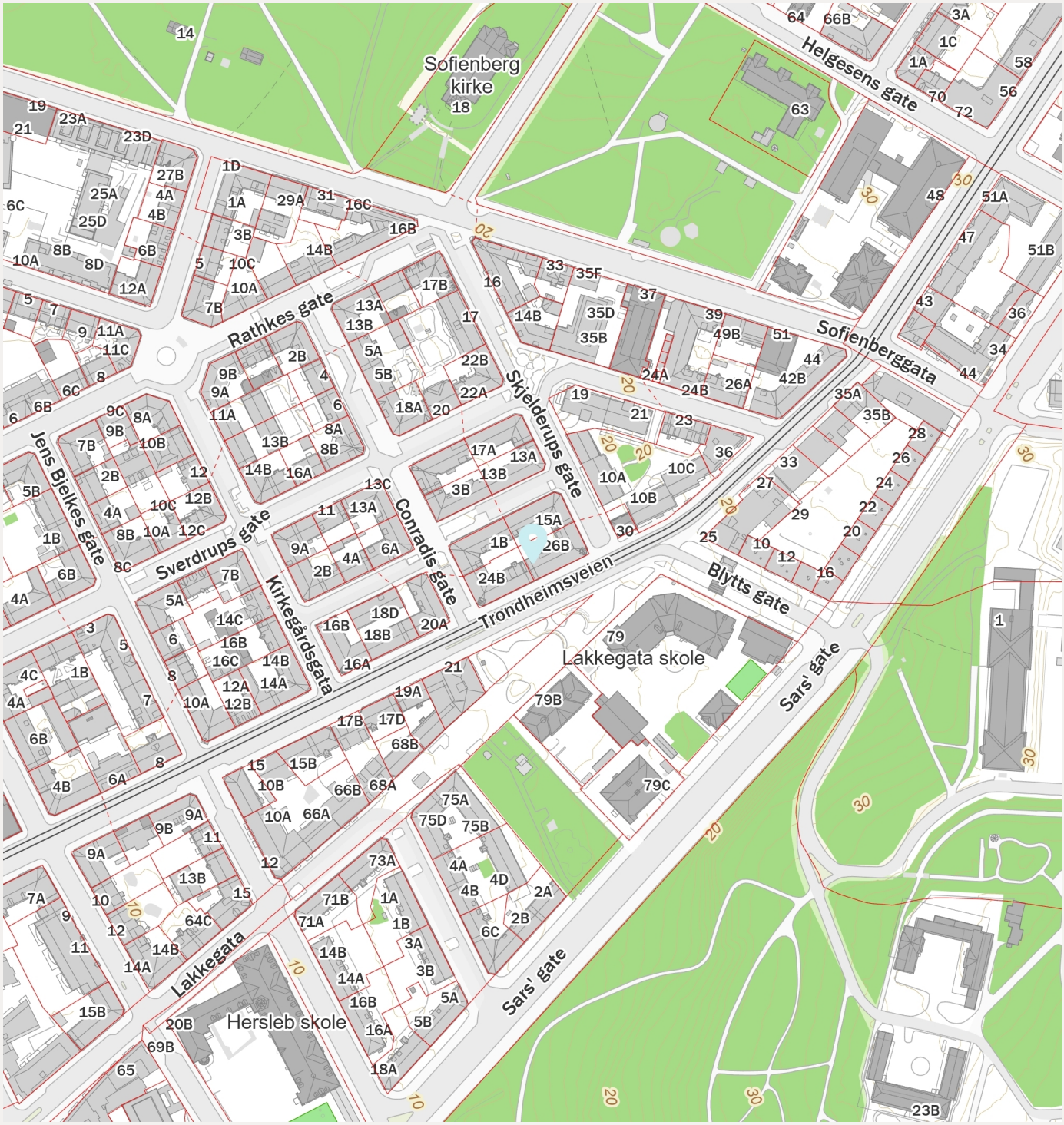


Sivilstand

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

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





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

Trondheimsveien 26A

Nabolaget Sofienberg - vurdert av 393 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Etablerere**

Opplevd trygghet

Veldig trygt 70/100

Naboskapet

Høflige 60/100

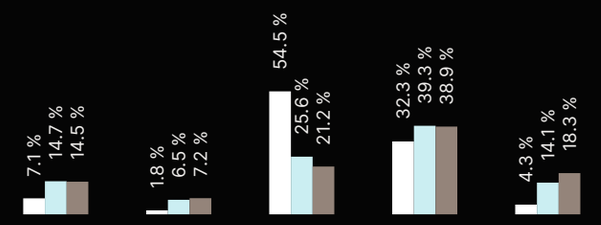
Kvalitet på skolene

Bra 59/100

Offentlig transport

Lakkegata skole Linje 17	1 min 0.1 km
Herslebs gate Linje 11N, 12N, 30	4 min 0.3 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	12 min 1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	15 min 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 1.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sofienberg	3 748	2 414
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	1 min 0.1 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	6 min 0.5 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 23 klasser	11 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	4 min 0.3 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	25 min 1.9 km
Hersleb videregående skole	5 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	12 min 1 km

Barnehager

Sjokoladefabrikken barnehage (1-5 ... 100 barn	3 min 0.2 km
Sofienbergparken barnehage (1-5 år) 93 barn	5 min 0.4 km
Rodeløkka barnehage (1-5 år) 64 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Joker Trondheimsveien PostNord, søndagsåpent	0 min 0 km
Kiwi Schous Plass	2 min

FINN

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



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.



Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

• Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	**kr 7 150,-**
• Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**kr 8 950,-**
• Rekkehus med eget gnr./bnr.	**kr 13 650,-**
• Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	**kr 13 650,-**

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.