

Dynekilgata 19C



Velkommen til

Dynekilgata 19C



Salgsoppgaven produsert 14. mars 2025

Rosenhoff

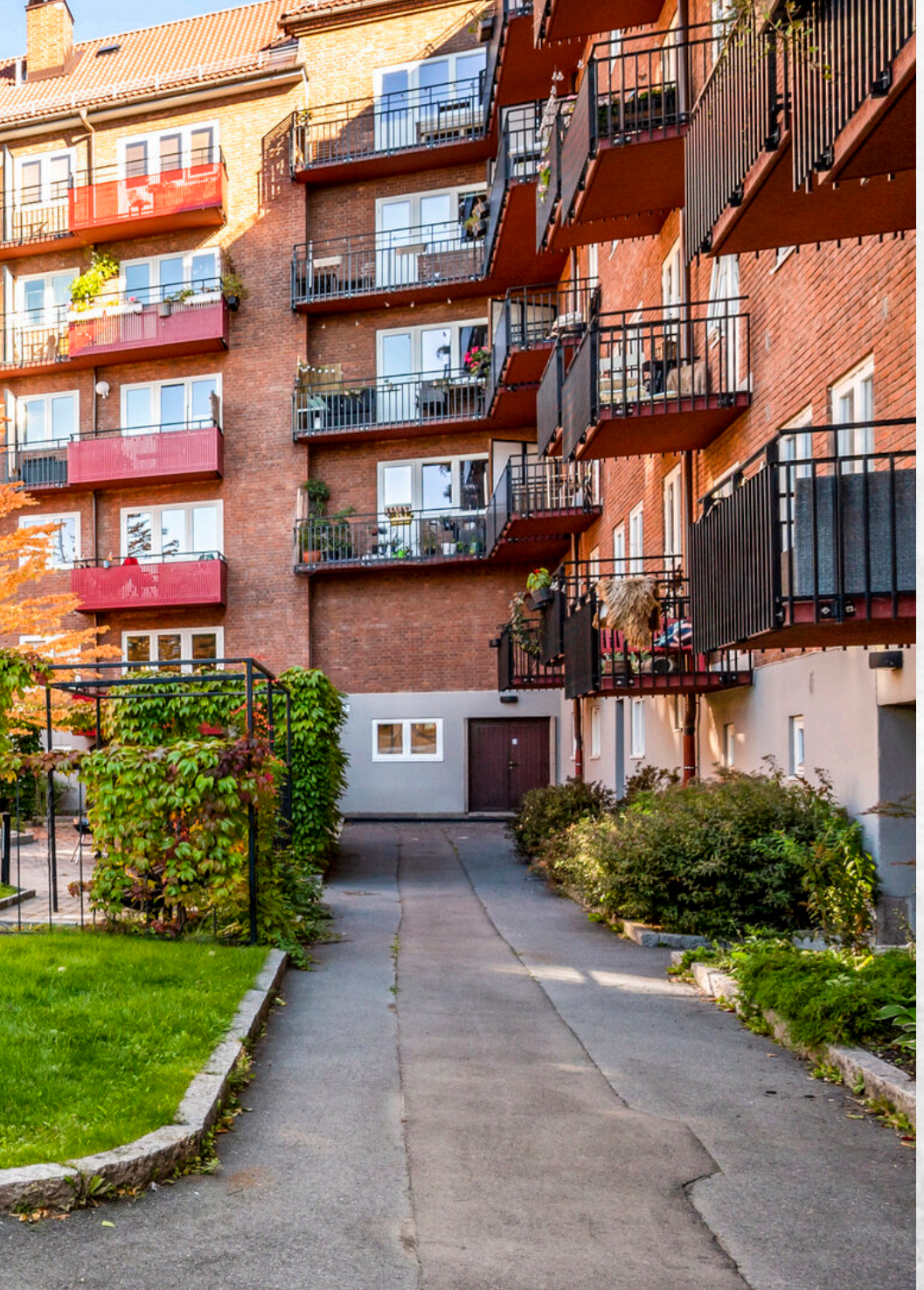
Gjennomgående og romslig 2-roms med oppgradert kjøkken fra 2023.
God planløsning. VV. og oppvarming samt raskt bredbånd.

Prisantydning	4 480 000,-
Fellesgjeld	207 136,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	4 688 486,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 798,-
BRA-i	48 kvm
Totalt BRA	52 kvm
Soverom	1

Etasje	1
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1936
Megler	Dan-Christian Jensen
Telefon	971 93 210
E-post	d.jensen@nordvikbolig.no


HENRI MATISSE





Kort fortalt

- Nordvik har gleden av å presentere en utrolig hyggelig og flott 2-roms med sentral og attraktiv beliggenhet på populære Rosenhoff.

Kort fortalt:

- Romslig 2-roms med adskilt kjøkken og god planløsning
- Store, gode oppholdsrom
- Gjennomgående planløsning gir lysinnslipp fra to sider
- Varmtvann og oppvarming inkl.
- Lave kjøpsomkostninger (ingen dok.avgift)
- Dynekilgata er en sentral og rolig gate
- Leiligheten er beliggende innerst i blindvei på Rosenhoff, godt tilbaketrukket fra Trondheimsveien
- Borettslaget har en stor og skjermet bakgård hvor det er mulig å ha større selskaper
- Kort vei til alt av offentlig kommunikasjon og flotte grøntområder som f.eks. Torshovdalen
- Områder som Grünerløkka, Torshov og Nydalen/Storo er heller ikke langt unna

Arealer og innhold

BRA-i:	48 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	52 kvm

Beskrivelse

Areal
1. etasje:
BRA-i: 48 kvm. Bad ,entré ,kjøkken ,soverom ,stue
Total BRA: 48 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 4 kvm.



Kun Illustrasjon.
Ikke målbar skisse

Utført av takstingeniør Erik Øyum, MNT
E- post: erik@taksthuset.no


Sapiens


Chillida
Galerie Maeght
SOULAGES


SOULAGES










LG






PICASSO
PAUL RENÉ GAUGUIN

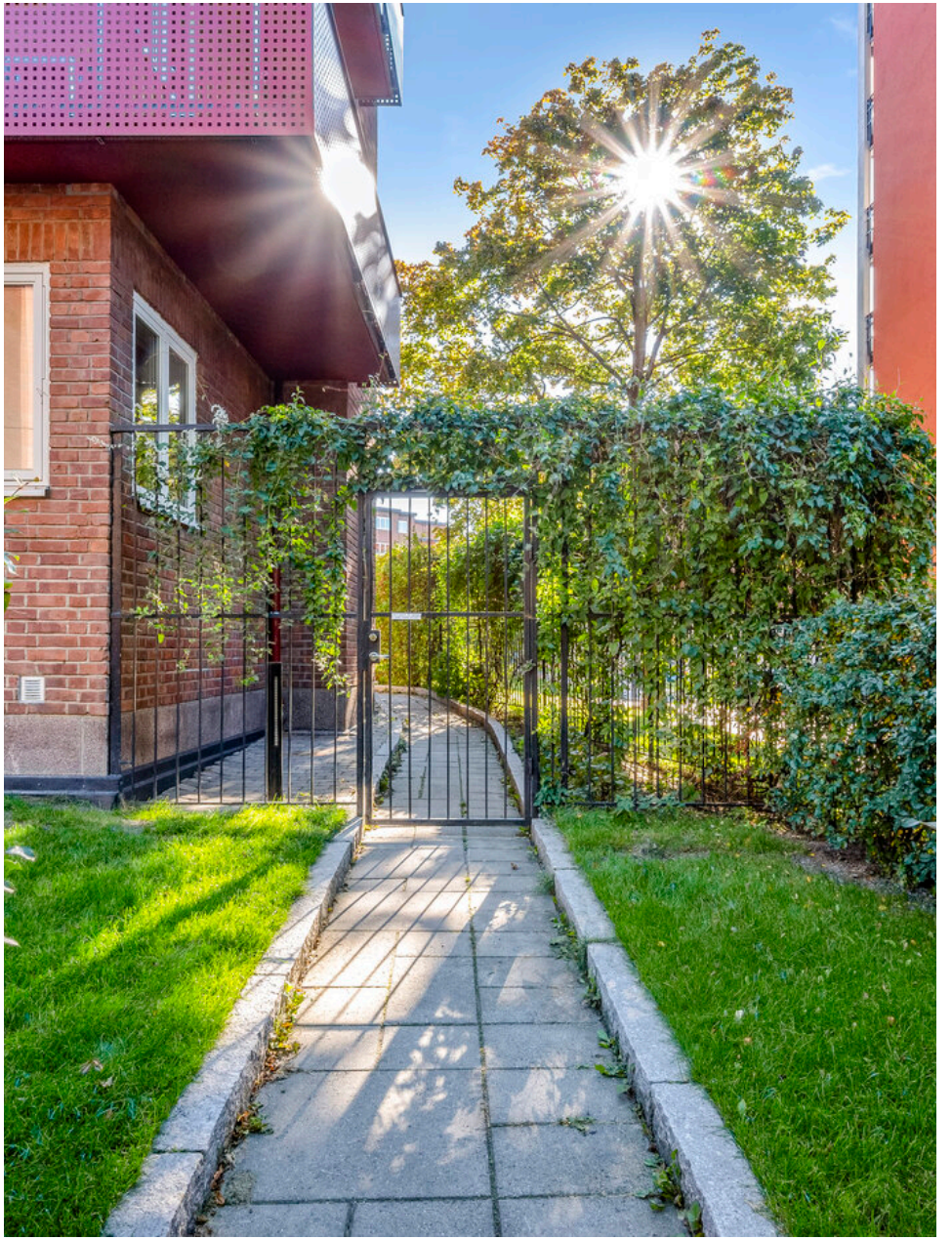

MUSEE D'ART MODERNE - CERET
PICASSO
LA FEMME AU CHAPEAU
PAUL RENÉ GAUGUIN















Informasjon

Dynekilgata 19C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0049/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Dynekilgata 19C, 0569 OSLO
Gnr 226, bnr 9 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 58 i Trondhjemsv 170 Borettslaget, org.nr. 948322269

Selgere
Samuel Skretteberg
Iris Jansdottir Nordberg

Kjøpesum og omkostninger
4 480 000,- (Prisantydning)
207 136,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 687 136,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 688 486,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 697 786,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1936

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 48 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 52 kvm

Beskrivelse:
Areal

1. etasje:
BRA-i: 48 kvm. Bad ,entré ,kjøkken ,soverom ,stue
Total BRA: 48 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 4 kvm.

Innhold

Stue, kjøkken, soverom, bad og entré.

I tillegg disponerer leiligheten en bod i kjeller på ca. 4 kvm. og en bod på loft på ca. 5 kvm. gulvareal.

I kjeller er det også fellesvaskeri og tørkerom (det er opplegg for integrert vaskemaskin på kjøkkenet).

Standard

Leiligheten er av nåværende eier blitt fortløpende oppgradert og fremstår som godt vedlikeholdt. God takhøyde gir en flott romfølelse. Nærmere innhold:

Stue: Lys og pen stue med plass til sofagruppe og spisebord. Store vindusflater gir godt med naturlig lysinnslipp.

Kjøkken: Stort, adskilt kjøkken med overskap, fronter og benkeplate fra 2023. Kjøkkeninnredning er moderne med glatte, grå fronter. Integrert platetopp med integrert vifte, ovn og oppvaskmaskin samt vaskemaskin. Nisje til kjøleskap. Godt med oppbevaringsplass i overskap.

God plass til spisebord.

Soverom: Romslig soverom vendt mot bakgård med plass til dobbeltseng. Det er montert et høyt 5-dørs garderobeskap som medfølger. Det er også plass til andre oppbevaringsmøbler, som f.eks. kommode.

Bad: Lyst bad med fliser på gulv, dusjhjørne med innfellbare dusjdører og gulvstående toalett. Rommet har flott innredning med benkeplate med marmor-look. God oppbevaringsplass i skuffer under. Servant og ett greps svingbart blandebatteri. Frontene på servantskapet er byttet i 2025. Dusjhodeholderen sitter litt løst og kan av og til skli nedover. Varmekabler i gulv. Badet ble pusset opp av borettslaget (ca. 1995). Varmtvann leveres fra fellesanlegg.

Entré: Praktisk entré med plass til klesavheng og kommode. Originalt plassbygd skap.

Annet:

- Leiligheten disponerer en bod i kjeller og en på loft
- Sykkelparkering i bakgården

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Borettslaget deler hvert år ut et parkeringskort til beboerne som gir begrenset mulighet til parkering på følgende steder:

Foran rosehagen, mellom porten mot Jørgen Løvlands gate og Trondheimsveien.

Foran rørleggerbutikken i Dynekilgata på kveldstid.

Parkeringskortet følger leiligheten ved salg.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger

Renovert kjøkken, herunder:

byttet overskap, ny vask, ny benkeplate, ny veggplate, byttet fronter , ny platetopp m integrertvifte, ny stekeovn, ny vaskemaskin.

Malt vegger i leiligheten utenom badet og gangen.

Elektrisk:
nye strømkurser, nye taklamper i alle rom, nye stikkontakter bak tv, alle lysbrytere er byttet og ny kursfortegnelse.

Satt inn plisegardiner i alle rom inkludert persienne på soverommet.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Satt inn ny vask. Dusjdører Ny servant Gjort av tidligere eier ca 15 år siden Gjort av oss: Nytt taklys Nytt toalettsete Malt servant. Ca 4 år siden.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Svar: Nei
Eventuell kommentar: Husker ikke om tidligere eier har gjort dette

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært
Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Expertgruppen AS satt inn nye kurser i sikringsskapet.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Svar: Ja
Når ble kontrollen utført? 2022

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre

spørsmålene?
Svar: Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kjøkken renovasjon

Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Svar: Ja
Beskriv: Feil i kartet i sikringsskapet som skal rettes av elektriker for salg.

Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Svar: Ja
Beskriv: Det har vært et rør i leiligheten over som manglet et lik som lak vann ned i kjøkkenet vårt. Skaden er utbedret

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Bygningssakkyndig

Erik Øyum

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Utvendig:

Vinduer: Isolerglass i trerammer. Vinduene har sidehengsling. Produksjonsår 1990.

Dører: Brann- og lydklassifisert (B 30 og 35 db) inngangsdør med kikkehull og sikkerhetslås. Noe bruksslitasje på terskel.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

TG2
Vinduer
Eldre vinduer med noe bruksslitasje.
Konsekvens/tiltak: Vinduene fungerer per i dag, men alder kan ha påvirket isolasjonen og vindtettingen rundt vinduene. Vinduer er ofte sameiets/borettslagets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet.

Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

1. etasje - kjøkken - Overflater og innredning
Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Krav kom i 2010.
Konsekvens/tiltak: Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

1. etasje - kjøkken - Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak: Det er vanskelig å etablere andre løsninger. For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er vifteavtrekk. De fleste borettslag/sameier tillater ikke at den enkelte beboer utfører inngrep på kanalanlegget da dette kan ødelegge ventileringen for andre tilkoblede leiligheter. I praksis er dermed avviket ikke mulig å rette.

Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Soilrør i bygårder og blokker er ofte borettslagets/sameiets ansvarsområde uten at dette er sjekket spesifikt i dette tilfellet.

Ventilasjon
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Soverommet er ikke ventilert utover åpning av vindu. I denne type rapporter så skal dette vurderes som avvik.
Konsekvens/tiltak: Det burde vært flere ventiler i vegger for bedre tilførsel av friskluft. Det er likevel ikke noe i veien for å benytte vinduer som kilde til friskluft selv om det er vurdert som avvik i denne sammenheng.

Varmesentral
Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Radiatoranlegg er borettslagets ansvarsområde. Kosmetiske forhold er den enkelte andelseier sitt ansvar.

Elektrisk anlegg
En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405).
Generell kommentar: I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.

TG3
1. etasje - Bad - Generell
Flislagt bad med dusjnisje med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Badet har naturlig ventilasjon (ikke vifte) med avtrekksventil i himling og overstrømming under døren.

Eier opplever ikke problemer med badet. Tidligere eier har opplys at wc, dusjdører

og blandebatteri i dusjen er fra 2010. Servant, marmortopp og servantskap med blandebatteri er fra januar 2019. Frontene på servantskapet er byttet i 2025.

I følge styrets årsberetning er alle bad ble rehabilitert i regi av borettslaget i 1994-1995.

Bad eldre enn 1997 år får automatisk TG 3. Tidspunkt for rehabilitering nærmer seg.

Membran er over forventet levetid. Speil har en slags avflassing av speilbelegg nederst på kanten. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak: Våtrommet nærmer seg tidspunkt for renovering. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Konsekvens: Hvis membran svikter kan det gi fukt i konstruksjoner.

På eldre bad anbefales dusjkabinett med avrenning direkt ned i sluk.

Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Stoppekran er påvist, men den fungerer ikke tilfredsstillende. Det lekker fra stoppekran på kjøkkenet ved testing. Det er i stengt posisjon det lekker. I åpen posisjon er det ikke lekkasjer.
Konsekvens/tiltak: Stoppekranen må utbedres. Kontakt rørlegger.

Kommentar: Selger har rørlegger på befaring etter at takstmannen var på befaring. Etter en kost-/nytte vurdering valgte selger å ikke gjøre noe.

TGIU

1. etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Det er betong/murvegg på badet. Hulltaking er derfor ikke utført. Det er utført fuktsøk med Protimeter Surveymaster på overflater inne på badet uten at det ble avdekket unormale verdier. Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.
Konsekvens/tiltak: TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger. Kjøleskap kan medfølge om ønskelig.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se

https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

F - gul

Oppvarming

Oppvarming og varmtvann er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2991 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 798,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, sentralfyring (radiator), kommunale avgifter til renovasjon/avfall, OBOS opennett 1000 Mbit, trappevask og vasking av andre fellesområder, vaktmestertjeneste, gressklipping og andre gartnertjenester, bygningsforsikring, drift og vedlikehold og renter og avdrag på fellesgjeld.

Herav:

Felleskostnader 4.579,-
OBOS Opennet 219,-

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende
innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av
partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 156 494,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 625 974,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har en kollektiv avtale med OBOS OpenNet, som gir alle leilighetene en fiberinternettlinje på 1000 / 1000 Mbps.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget består av 97 andelsleiligheter. Trondhjemsveien 170 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948322269, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune.
Borettslagets hjemmeside: https://www.trondhjemsveien170.no
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Borettslagets disponible midler var pr. 31.12.2023 kr. 5 137 002,-.

Diverse utført vedlikehold:

2024: Nye røykvarslere og pulverapparat i alle leiligheter. Det er en røykvarsler i entré og en i stue. I tillegg kommer varmedetektor på enkelte kjøkken hvor det er dør eller hvor røykvarsler ikke kunne monteres rett utenfor kjøkkenet.
2023: Montering av akkumulasjonstank på fyrrommet i 170 A, mellom bergvarmepumper og sirkulasjonspumpe til radiatoranlegget. Montering av kompensator etter sirkulasjonspumpe til radiatoranlegget på begge fyrrom, i 19 D og 170 A. Bytte av hovedstoppekran på fyrrommet i 170 A og på vaskeriet i 19 B.
2022: Ny plexiglass, frosset lexan på partyplassen. Ekstra Wilo grunnvannspumpe til fyrrommet i 170 A som backup. Montering av kombinert styringsenhet for begge grunnvannspumper samt GSM sender for varsling. Nye stakeluker på alle nedløpsrør. Inspeksjon og spyling av avløp- og nedløpsrør. Tømming av lyskasser, sluk, kummer og sandfang. Etablering av fiberinternettlinje direkte til alle leiligheter fra OBOS OpenNet.
2021: Ny sirkulasjonspumpe på sentralvarmerom i Dynekilgata 19 D.
2020-2021: Balkong- og fasadeprosjekt: Alle bruks- og brannbalkonger revet og fornyet. Etablering av nye bruksbalkonger. Nye balkongdører. Nye vinduer i alle balkongdøråpninger og tilhørende hjørne for hjørneleiligheter. Ny radiatorer der det kom ny balkongdøråpning. Alt beslag på tak. Nye takluker. Nye nedløpsrør. Nye varmekabler i takrenner og nedløpsrør. Maling av vinduer og inngangspartier. Fornyet murpussfelt mellom vinduer ut mot Dynekilgata. Utskifting av butikkvinduer og murpuss rundt butikken. Snudd sitteplasser i bakgården mot gressplenen.
2020: Byttet grunnvannspumpe, byttet til Wilo EMU KS 8ES, på fyrrommet i 170 A. Installert Dual XP magnetittfilter på begge fyrrom. Ny lysarmatur med bevegelsesensor på fyrrommene, vaskeriene med tørkerom og miljøhuset. Ny styring av utelysene med astrour på hovedtale i stedet for lyssensor ute. El-kontroll av fellesanlegg og næringslokale med bl.a. termografering av hovedtavler/sikringsskap. Enklere kontroll av leilighetens sikringsskap. Leilighetene må selv følge opp forskriftsmessige avvik og anbefales en grundigere el-kontroll av eget anlegg. Alle avvik på fellesanlegg er rettet samt enkelte avvik tilknyttet brannsikkerhet for leilighetens sikringsskap.
2019: Fjernet oljekjeler og oljetank. Oppgradering av den store sirkelen rundt det innerste treet i bakgården. Sirkelen er redusert, sandkassen er fjernet og erstattet av et nytt anlegg med beplanting og elvegrus i sirkelbuer. Utbedring av hovedporten. Utskiftning av tre tørketromler.
2016: Installert bergvarmeanlegg: Boret 12 energibrønner, varmepumper på to fyrrom, 11 nye vannberedere. Tørkeromsavfuktere på alle tørkerom. Innregulering av radiatoroppstikk.
2015: Ny elektrokjele.
2014: Nye røykvarslere og pulverapparat i alle leiligheter.
2013: Branntetting av gjennomføringer. Ny sykkelbås. Nye tørketromler og åtte nye vaskemaskiner i fellesvaskeriene.
2010: Oppussing av vaktmesterleilighet. Nye eikelister samt sliping og lakkering av dørterskler for alle ytterdører. Ny kjellerdør i 170 D.
2008 - 2009: Opparbeidet uterommet: Fortau og gangvei er asfaltert, nye trær og bærbusker, urtebed, automatisk vanningsanlegg, helt giftfritt miljø, partyplass med grillplass, motorsykkelparkering, sykkelparkering og belysning.
2007: Startet arbeidet med fuktsikring av gården og drenering av uteareale ne. Sparetiltak gjennomført i fyrrommet.
2006: Ny oljetank. Opprustet kjeller inkl. brannsikring, vaskeriene og grunnmur.
2005: Callinganlegg med videotelefoner.
2004: Nye vaskerilåser. Nytt brannvernutstyr. Alle vinduene malt utvendig. Fasaderens hele gården.
2002: Oppussing av oppganger.

2001: Nye inngangsdører til alle leilighetene. Nye dører inn til alle kjellere og loft.

Faste planlagte tiltak:

2029: 5-års kontroll av brannslukkere. Installert i februar 2024.
2034: Utskiftning av røykvarslere med 10-årsgaranti, installert i februar 2024.

Prioriterte tiltak, kort sikt:

Online booking av vaskeriene.
El-tiltak, utskiftning av hovedtavler og sikringsskap (for fellesområder, ikke leilighetene)

Neste 2-3 år:

Vaskeriene: Husholdningsmaskinene kom i hovedsak rundt 2012 og 2013. Planen er å oppgradere maskinen tentativt i 2025. Maskinene har passet bra med kapasitetsbehovet, men hatt litt mer service enn forventet pga hardhendt bruk. Det gir styret mye oppfølgning og beboere må vente på service i underkant av et par uker når det er problemer. Industrimaskiner må vurderes. Styret ønsker først å innføre online booking av vaskeriene, se tidligere punkt.

Trapp på fyrrommet: Trappen er smal, veldig bratt, og bredden på trappetrinnene er for smale og ellers i dårlig stand. Må byttes ut av HMS-hensyn.

Lås/nøkkelsystem: Det er mye service på dagens slitte låser og nye nøkler koster veldig mye. Nøkkelsystemet er fra 2003 og en oppgradering kan også gi beboerne mange nye muligheter som bruk av brikker, midlertidige koder etc.

Porttelefon: Videoapparatene var toppmoderne når de kom i 2005, men har gått ut av produksjon og er vanskelig å erstatte når noen har skadet de, typisk i forbindelse med oppussing i leiligheten. Anlegget har fungert for det meste veldig bra siden 2005, men en oppgradering av terminaler/enheter kan være nødvendig.

Tiltak på lengre sikt
Her kommer saker hvor borettslaget ser at det er et behov for vedlikehold, men som ikke er ikke er like presserende å få gjennomført som annet vedlikehold.

Vinduer: Under balkong- og fasadeprosjektet i 2021 ble vinduene malt. I tillegg måtte vinduer fjernes der det kom en ny balkongdøråpning. Alle vinduer i balkongdøråpningene ble derfor byttet ut, samt enkelte andre vinduer i hovedsak pga råteskader. Prosjektet viste at tilstanden var dårligere enn forventet og gjenværende vinduer bør vurderes å bli skiftet ut i stedet for å bli malt på nytt etter 3-5 år.

Radiatorer: I balkong- og fasadeprosjektet i 2020/2021 ble det satt inn ny radiatorer i 48 leiligheter der det ble montert ny balkongdør. Øvrige radiatorer bør vurderes byttes også.

Oppgangene: Oppussing av oppgangene har det kommet enkelte forslag om til styret, og styret har lenge sett behovet for det selv. Oppgangene ble pusset opp i 2002. De fremstår i dag som slitte og famlete. Det er behov for å male/sparkle veggene i lyse farger og bytte ut gulvet. Lysarmaturene i oppganger, kjeller og loft er også klar for utskifting og bør byttes ut med sensorstyrte LED lys.

Under tilsyn:
Rør i kjelleren: Vannrør til leilighetene ble skiftet ut i 1993/94, men vannrørene i kjelleren er sannsynligvis fra byggeåret og ser ut til å være i en svak tilstand.

Kondensering på flere steder bidrar til svekkelsene. Kan være modent for utskifting, og vil bli vurdert etter hvert som tilstanden endrer seg.

Vanninntrengning:

Fyrrommet i 170 A: Det er trolig grunnvann som pipler inn på laveste kjellernivå på fyrrommet. Vannet går rett i et sluk og videre rett til grunnvannskummen. Ekstra drenspumpe ble satt inn i 2022.
Under vanning av ny gressplen utenfor 19 A / 19 B i 2021, ble det observert en del vann i kjelleren. Fasade / grunnmur trolig mettet av vanningen som stod på i mange uker med spreder som traff veggen fra uvanlig vinkel. Vanning ble avsluttet. Avventer videre observasjoner.

Alle leiligheter har tilgang på:

Låsbare sykkelbåser
Privat kjellerbod
Privat loftsbod
Gratis fellesvaskeri i kjelleren (Bruk enten vaskeriet i 170 B, 170 D, 19 B eller 19 D)

Forretningsfører

Obos BBL

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten parallellavklares. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret.

Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 207 136,- pr. 01.02.2025

OBBK03-98207977357
Restsaldo: 19.910.660,-
Rente: 5,79 %
Restløpetid: 26 år 7 mnd.
Andel av saldo: 207 136,-

OBBK04-98207977330
Restsaldo: 919.149,-
Rente: 5,79%
Restløpetid: 27 år 10 mnd.
Andel av saldo: 0,-

OBBK05-98207977349
Restsaldo: 8.354.749,-
Rente: 5,79%
Restløpetid: 26 år 8 md.
Andel av saldo: 0,-

Fellesformue
Kr 50 764,- pr. 31.12.2023

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Borettslagets husordensregler regulerer dyrehold. Generelt sett er hundehold tillatt uten søknad, men det er flere begrensninger for hundeholdet i forhold til naboer og fellesområder. Det er båndtvang på borettslagets eiendom og det er ikke tillatt å lufte hunder i bakgården. Det henvises til husordensreglene for flere detaljerte og utdypende regler for både hunder og øvrige dyr

Borettslagets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 93324616

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 829 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Borettslaget har en flott bakgård som pleier å bli opparbeidet med bord, stoler, grill og parasoller. Det er en egen reservasjonsbok for "partyplassen", hvilket innebærer at man kan reservere tid for avholdelse av selskap.

Adkomst
Enkel adkomst fra Dynekilgata.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger attraktivt til på Rosenhoff i bydel Grünerløkka, med gangavstand til alt av byens fasiliteter. Området er spennende og sjarmerende med klassiske gårder, samtidig som det bygges nytt og moderne. Leiligheten ligger i en rolig blindvei godt tilbaketrukket fra trafikk- og bystøy, men likevel fint og sentralt på Rosenhoff. Boligområdet er veletablert og meget populært grunnet sin kombinasjon av å være både fredelig og sentralt.

Videre er det kort vei til Carl Berners plass hvor det er meget gode kollektivmuligheter med T-bane, trikk og bussforbindelser i alle byens retninger. Nærmeste holdeplass er Rosenhoff med gode trikk- og bussforbindelser. Carl Berner Torg er blitt et flott tilskudd til området. Her har blant annet Coop Mega, Kaffebrenneriet og en restaurant kommet. Det er også gangavstand til Grünerløkka og Torshov med sine mange tilbud innen mat og uteliv.

Carls på Carl Berner er områdets nye storstue. Den gamle verkstedhallen er forvandlet fra et lukket lager og verksted til et åpent «bydelshus» for innbyggere i Oslo. Bygget er omtrent 2800 kvm og Carls tilbyr noe for de fleste: sport, kultur, mat, drikke og arrangementer for både voksne og barn. Fordelt over en kafé & bar, restaurant, uteservering, vinbar, og to store arrangementsrom er den gamle

fabrikken igjen fylt med liv og røre.

Nærsenteret Carl Berner-passasjen med apotek, Vinmonopol, cafe og blomsterbutikk er også i kort gåavstand med Sats like utenfor.

Videre byr området på flere serveringssteder, et godt utvalg av forskjellige butikker og servicetilbud. Rema 1000 og Kiwi Rosenhoff er nærmeste dagligvarehandel.

Det er kort vei til en rekke herlige parker; Torshovdalen, Botanisk hage, Sofienbergparken, Tøyenbadet og Tøyenparken er kun en gåturer unna - koselige områder for trening og hygge! Tøyenbadet har nylig åpnet igjen og er nå et komplett badeland med flotte fasiliteter.

Rodeløkka med sin flotte trehusbebyggelse og Grünerløkka som tilbyr et yrende liv, samt alt av restauranter, kafeer og butikker du kan tenke deg er også rett i nærheten.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 29.08.1936. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest på fasadeendring datert 13.10.2021.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. Eiendommen er regulert til bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/226/9:
06.02.1880 - Dokumentnr: 924304 - Bestemmelse om veg

25.01.1900 - Dokumentnr: 900310 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning

06.02.1937 - Dokumentnr: 301083 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

11.02.1938 - Dokumentnr: 301444 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om felles gårdsplass m.v.
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Gjelder denne registerenheten med flere

24.05.1938 - Dokumentnr: 303389 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

16.05.1879 - Dokumentnr: 900037 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA L NR 105 B P 4

05.07.1937 - Dokumentnr: 404042 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:226 Bnr:11

26.10.2001 - Dokumentnr: 65657 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige

opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da

flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 42 364,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. -9 000,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 23 020,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 120 574,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 14. mars 2025

Megler

Dan-Christian Jensen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97193210

Meglerforetaket

Nordvik Løren
Lørenveien 44
0585 OSLO

Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 831 332

Vedlegg

Dynekilgata 19C

Dynekilgata 19C

Nabolaget Rosenhoff - vurdert av 166 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Akademiet realfagsskole Oslo (...	160 elever, 12 klasser	9 min 0.7 km
Sinsen skole (1-7 kl.)	589 elever, 30 klasser	9 min 0.7 km
Lilleborg skole (1-7 kl.)	295 elever, 24 klasser	13 min 1 km
Frydenberg skole (8-10 kl.)	504 elever, 32 klasser	16 min 1.1 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.)	380 elever, 15 klasser	18 min 1.3 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	20 min 1.5 km
Hersleb videregående skole		24 min

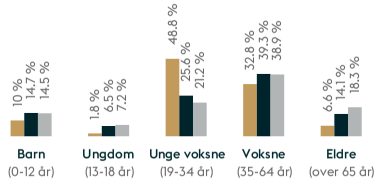
Offentlig transport

Rosenhoff	Totalt 7 ulike linjer	2 min 0.2 km
Rosenhoff	Linje 17	2 min 0.2 km
Carl Berners plass	Linje 5	10 min 0.8 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	19 min 1.4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	9 min 3 km

Barnehager

Dynekilen barnehage (1-5 år)	138 barn	2 min 0.2 km
Sophies Hage barnehage (0-5 år...	84 barn	6 min 0.5 km
Torshovtoppen barnehage (1-5 å...	63 barn	8 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rosenhoff	1 555	1 027
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100

Naboskapet

Høflige 65/100

Kvalitet på skolene

Bra 64/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk

Sport

Rosenhoff	1 min
Torshovdalen	4 min
Fresh Fitness Sinsen	5 min
SATS Carl Berner	5 min

«Polig, fint, nært det meste.»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud

Veldig bra 96/100

Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100



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 2025

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Dynekilgata 19C , 0569 OSLO
OSLO kommune
gnr. 226, bnr. 9
Andelsnummer 58

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m² BRA-i: 48 m²



Befaringsdato: 06.03.2025 Rapportdato: 12.03.2025 Oppdragsnr.: 13722-3015 Referansenummer: BM7188

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS Sertifisert Takstingeniør: Erik Øyum Vår ref:

TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert hos Norsk Takst med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig

Erik Øyum

erik@taksthuset.no
900 88 685

NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

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

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

Dynekilgata 19C , 0569 OSLO
Gnr 226 - Bnr 9
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som normalt pen og med normal bruksslitasje. Eldre bad. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1936

UTVENDIG Gå til side

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong. Fasaden er har teglforblending.

Skråtakskonstruksjon i tre tekket med takstein.

Isolerglass i trerammer. Vinduene har sidehengsling. Produksjonsår 1990.

Brann- og lydklassifisert (B 30 og 35 db) inngangsdør med kikkehull og sikkerhetslås.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: 3- stavs parkett. Veggflater: Malte flater. Laminat mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

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

Glatte eldre dører med terskler. Alle gerikter og dører er malt i 2020 i følge rapport fra forrige salg.

Oppvarming: Radiatorer tilkoblet fellesanlegg. Varme i baderomsgulvet. (Radiatorer og gulvvarme på bad er vurdert i egne punkter). Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

VÅTROM Gå til side

Bad:

Flislagt bad med dusjnisje med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket. Badet har naturlig ventilasjon (ikke vifte) med avtrekksventil i himling og overstrømming under døren.

Eier opplever ikke problemer med badet. Tidligere eier har opplys at wc, dusjdører og blandebatteri i dusjen er fra 2010. Servant, marmortopp er og servantskap med blandebatteri er fra januar 2019. Frontene på servantskapet er byttet i 2025.

I følge styrets årsberetning er alle bad ble rehabilitert i regi av borettslaget i 1994- 1995.

Bad eldre enn 1997 år får automatisk TG 3. Tidspunkt for rehabilitering nærmer seg.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp. Innebygget stekeovn i høyskap. Frittstående kjøleskap/fryser. Integrert oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert komfyrvakt.

Det er installert vaskemaskin på kjøkkenet.

Nåværende eiere har i 2023 byttet overskap, fronter på benkeskap og benkeplate. Dette som følge av lekkasje fra etasjen over. Skrogene til benkeskapene er fra 2010. Alle hvitevarer er byttet i 2023 unntatt vaskemaskin som er fra 2021 og oppvaskmaskinen som er fra 2010.

Koketoppen har integrert omluftsløsning (kullfilter). Utblåsning gjennom sjalusirist i sokkel. Friskluftsventil i høyskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør kjøkken: Kobberrør med plastkappe. Det er stoppekraner på rørene av typen Ballofix. (Må bruke skrutrekker, alternativt skaffe egen «nøkkel» til kranene). Bad: Malte kobberrør trukket synlig langs veggen til koblingspunkter og videre til kjøkkenet. Det er stoppekraner på rørene ved siden av toalettet.

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Soilrør er som regel borettslagets/sameiets ansvarsområde. Avløpsrør under servanter og oppvaskkum er som regel eiers ansvar. Vurderingen gjelder interne rør.

Naturlig ventilasjon. Ventilator med kullfilter på kjøkkenet. Avtrekksventil i kanal på kjøkkenet og på badet. Det er spalteventiler i veggen under vinduet i stuen. Soverommet er ikke ventilert utover åpning av vindu.

Radiatorer tilkoblet vannbåren varme. (Bergvarme). Fellesanlegg er ikke vurdert utenfor leiligheten. Ingen synlige lekkasjer fra radiatorer.

I følge rapport fra forrige salg er regulatorer byttet i 2016. I følge årsberetningen installerte borettslaget jord-/bergvarme i 2016.

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er konstatert at det er varmt vann i alle blandebatterier. Fellesanlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert.

Sikringsskap i oppgangen med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbryter. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 8 kurser. Hovedsikring på 40 A.

Brannvarslere i leiligheten. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC).

Dynekilgata 19C , 0569 OSLO
Gnr 226 - Bnr 9
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

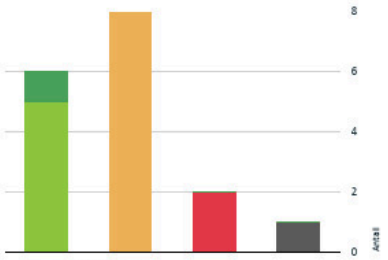
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

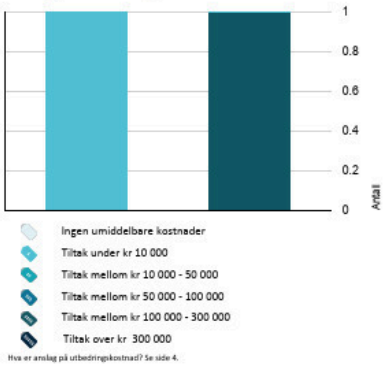
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Hvis det er kostnadsestimater i rapporten (TG 3) så må disse betraktes som vide anslag på kostnad. Innhent alltid konkrete vurderinger og tilbud fra entreprenører for bindende priser.

Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinnkallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side

Dynekilgata 19C , 0569 OSLO
Gnr 226 - Bnr 9
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1936

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Leiligheten har en standard med parkett, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen fremstår som normalt pen og med normal bruksslitasje. Eldre bad. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Isolerglass i trerammer. Vinduene har sidehengsling. Produksjonsår 1990.

Årstall: 1990 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre vinduer med noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduene fungerer per i dag, men alder kan ha påvirket isolasjonen og vindtettingen rundt vinduene. Vinduer er ofte sameiets/borettslagets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet.

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert (B 30 og 35 db) inngangsdør med kikkehull og sikkerhetslås. Noe bruksslitasje på terskel.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: 3- stavs parkett. Veggflater: Malte flater. Laminat mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Tidligere eier (fra forrige salg) har opplyst at parketten er fra 2010.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

TG 2 Radon

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

Det finnes fire aktsomhetsgrader: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. I følge radonkart over dette området er området vurdert med moderat til lav aktsomhetsgrad. (http://geo.ngu.no/kart/radon/).

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Innvendige dører

Glatte eldre dører med terskler.

Alle gerikter og dører er malt i 2020 i følge rapport fra forrige salg.

Oppvarming

Radiatorer tilkoblet fellesanlegg. Varme i baderomsgulvet. (Radiatorer og gulvvarme på bad er vurdert i egne punkter). Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad. Det er egne punkter for peis/vedovn/radiatoranlegg annet sted i rapporten.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Dynekilgata 19C , 0569 OSLO
Gnr 226 - Bnr 9
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Flislagt bad med dusjnisje med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Badet har naturlig ventilasjon (ikke vifte) med avtrekksventil i himling og overstrømming under døren.

Eier opplever ikke problemer med badet. Tidligere eier har opplys at wc, dusjdører og blandebatteri i dusjen er fra 2010. Servant, mørmortopp og servantskap med blandebatteri er fra januar 2019. Frontene på servantskapet er byttet i 2025.

I følge styrets årsberetning er alle bad ble rehabilitert i regi av borettslaget i 1994- 1995.

Bad eldre enn 1997 år får automatisk TG 3. Tidspunkt for rehabilitering nærmer seg.

Membran er over forventet levetid. Speil har en slags avflassing av speilbelegg nederst på kanten.

Årstall: 1995 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet nærmer seg tidspunkt for renovering. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Konsekvens: Hvis membran svikter kan det gi fukt i konstruksjoner.

På eldre bad anbefales dusjkabinett med avrenning direkt ned i sluk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Oversiktsbilde av bad.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er betong/murvegg på badet. Hulltaking er derfor ikke utført. Det er utført fuktsøk med Protimeter Surveymaster på overflater inne på badet uten at det ble avdekket unormale verdier.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp. Innebygget stekeovn i høyskap. Frittstående kjøleskap/fryser. Integrert oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert komfyrvakt.

Det er installert vaskemaskin på kjøkkenet.

Nåværende eiere har i 2023 byttet overskap, fronter på benkeskap og benkeplate. Dette som følge av lekkasje fra etasjen over. Skrogene til benkeskapene er fra 2010. Alle hvitevarer er byttet i 2023 unntatt vaskemaskin som er fra 2021 og oppvaskmaskinen som er fra 2010.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Krav kom i 2010.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Koketoppen har integrert omluftsløsning (kullfilter). Utblåsning gjennom sjalusirist i sokkel. Friskluftsventil i høyskap.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er vifteavtrekk. De fleste borettslag/sameier tillater ikke at den enkelte beboer utfører inngrep på kanalanlegget da dette kan ødelegge ventileringen for andre tilkoblede leiligheter. I praksis er dermed avviket ikke mulig å rette.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Vannrør kjøkken: Kobberrør med plastkappe. Det er stoppekraner på rørene av typen Ballofix. (Må bruke skrutrekker, alternativt skaffe egen nøkkel til kranene). Bad: Malte kobberrør trukket synlig langs veggen til koblingspunkter og videre til kjøkkenet. Det er stoppekraner på rørene ved siden av toalettet.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Stoppekran er påvist, men den fungerer ikke tilfredsstillende.

Det lekker fra stoppekran på kjøkkenet ved testing. Det er i stengt posisjon det lekker. I åpen posisjon er det ikke lekkasjer.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Stoppekranen må utbedres.
Kontakt rørlegger.
Kostnadsestimat: Under 10 000



Ved testing av kran i benkeskapet så lekker det i lukket posisjon. (I åpen posisjon lekker det ikke).



Stoppekraner på badet.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Soilrør er som regel borettslagets/sameiets ansvarsområde. Avløpsrør under servanter og oppvaskkum er som regel eiers ansvar. Vurderingen gjelder interne rør.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Soilrør i bygårder og blokker er ofte borettslagets/sameiets ansvarsområde uten at dette er sjekket spesifikt i dette tilfellet.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Ventilator med kullfilter på kjøkkenet. Avtrekksventil i kanal på kjøkkenet og på badet. Det er spalteventiler i veggen under vinduet i stuen. Soverommet er ikke ventilert utover åpning av vindu.

Naturlig ventilasjon må ikke forveksles med balansert eller mekanisk ventilasjon. Naturlig ventilasjon baserer seg på termisk oppdrift (varm luft stiger) og vil ikke tilfredsstille dagens krav. Referansen her er byggeår hvor denne løsningen var vanlig.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Soverommet er ikke ventilert utover åpning av vindu. I denne type rapporter så skal dette vurderes som avvik.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Det burde vært flere ventiler i vegger for bedre tilførsel av friskluft. Det er likevel ikke noe i veien for å benytte vinduer som kilde til friskluft selv om det er vurdert som avvik i denne sammenheng.

TG 2 Varmesentral

Radiatorer tilkoblet vannbåren varme. (Bergvarme). Fellesanlegg er ikke vurdert utenfor leiligheten. Ingen synlige lekkasjer fra radiatorer.

Det er ikke foretatt egne funksjonstester av anlegget, eier opplyser at anlegget fungerer som det skal.

I følge rapport fra forrige salg er regulatorer byttet i 2016. I følge årsberetningen installerte borettslaget jord-/bergvarme i 2016.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Radiatoranlegg er borettslagets ansvarsområde. Kosmetiske forhold er den enkelte andelseier sitt ansvar.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er konstatert at det er varmt vann i alle blandebatterier. Fellesanlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert.

TG 2 Elektrisk anlegg

Dynekilgata 19C , 0569 OSLO
Gnr 226 - Bnr 9
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap i oppgangen med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbryter. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 8 kurser. Hovedsikring på 40 A.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Eldre bygg og leilighet. Det finnes ikke noen fullgod oversikt fra tidligere eiere.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

Det er fremvist samsvarserklæring fra utførte el. installasjoner utført i 2023 som gjelder gjelder montering av komfyrvakt. Arbeidene er utført av Oslo Elektriker Service AS. Se erklæringen for nærmere spesifikasjon.

Det er ukjent om det er utført arbeider på anlegget av tidligere eiere (som eventuelt vil utløse krav om samsvarserklæring).

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405).

Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Sikringsskap.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Tilstandsrapport

Brannvarslere i leiligheten. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC).

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Dynekilgata 19C , 0569 OSLO
Gnr 226 - Bnr 9
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i fellesgaragebygg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje	48			48	
Kjeller		4		4	
SUM	**48**	**4**			
SUM BRA	**52**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Bad, entré, kjøkken, soverom, stue		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 268 cm. i stuen.

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 3,6 m². Loftsbod med gulvareal på ca. 5 m². Loftsboden har skråtak. Boden er ikke målbar grunnet takhøyde. Bodene er merket med 117.

Bod er påvist av eier og merket med seksjonsnummer/andelsnummer. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar2022. Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer til bruk i rapporten. Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen og gir dermed grunnlag for nøyaktig måling.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Kjøkken er i stor grad byttet i 2023.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Dynekilgata 19C , 0569 OSLO
Gnr 226 - Bnr 9
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	48	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.3.2025	Erik Øyum	Takstingeniør
	Iris Jansdottir Nordberg	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	226	9		0	1829.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Dynekilgata 19C

Hjemmelshaver
Trondhjemsv 170 Borettslaget

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
117/TRONDHJEMSV 170 BORETTSLAGET	948322269	117	OBOS	Nordberg Iris Jansdottir, Skretteberg Samuel Andualem Negussie

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
58	100	1 075	50 764	*31.12.2023*	208 000	*01.02.2025*

Kommentar
Opplysninger om fellesgjeld/-formue er hentet fra forr. fører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Rosenhoff i Oslo. Godt kollektivtilbud med buss, trikk og T- bane. Kort vei til forretninger, treningssenter, restauranter med mer. Kort vei til Torshovdalen og Tøyenparken med friområder, plener og rekreasjonsmuligheter. Gangavstand til Fagerheim tennisanlegg.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2024	Fås ved henvendelse til ligningskontoret

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	93324616			

Kommentar
Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	25.02.2025		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	12.03.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	12.03.2025		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	25.02.2025		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	25.02.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	25.02.2025		Gjennomgått		Nei

Dynekilgata 19C , 0569 OSLO
Gnr 226 - Bnr 9
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	12.03.2025	
2	13.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannmessige forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Dynekilgata 19C , 0569 OSLO
Gnr 226 - Bnr 9
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/BM7188

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.taksttklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Nordberg, Iris Jansdottir	9578-5999-4-3326693	2025-02-28 15:15:55
Skretteberg, Samuel A N	9578-5999-4-3755357	2025-02-28 15:16:06

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
28. feb. 2025

Oppdragsnummer
21-0049/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Dynekilgata 19C, 0569 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Samuel Skretteberg, Iris Jansdottir Nordberg

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. februar 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Satt inn ny vask. Dusjdører Ny servant Gjort av tidligere eier ca 15 år siden Gjort av oss: Nytt taklys Nytt toalettsete Malt servant. Ca 4 år siden.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

Eventuell kommentar: Husker ikke om tidligere eier har gjort dette.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Expertgruppen AS satt inn nye kurser i sikringsskapet.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? 2022

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kjøkken renovasjon

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja

Beskriv: Feil i kartet i sikringsskapet som skal rettes av elektriker for salg.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja

Beskriv: Det har vært et rør i leiligheten over som manglet et lik som lak vann ned i kjøkkenet vårt. Skaden er utbedret.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? 48 kvm gjort ved salg 2020

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

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

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 21-0049/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Skretteberg, Samuel A N	**2025-02-28**	**Nordberg, Iris Jansdottir**	**2025-02-28**

Identifikasjon

bankID Skretteberg, Samuel A N

Identifikasjon

bankID Nordberg, Iris Jansdottir

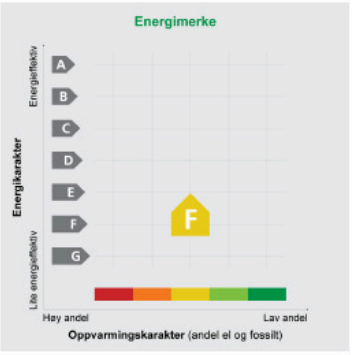
SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Dynekilgata 19 C
Postnr	0569
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	58 /
Gnr.	226
Bnr.	9
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1193748
Dato	21.10.2020



Innmeldt av	Joakim Hjelm

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Christiania Eiendomsmegling AS
Nordvik Løren v/Dan-Christian Jensen
Lørenveien 44, 0585 OSLO
E-post: d.jensen@nordvikbolig.no

8331960 7/117 26.02.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 25.02.2025.

Boligselskap:	7 Trondhjemsveien 170 Borettslag
Organisasjonsnr:	948.322.269
Andelseier:	Samuel Andualem Skretteberg Iris Jansdottir Nordberg
Leieobjektnr:	117
Adresse:	Dynekilgt 19 C, 0569 OSLO
Andelsnummer:	58
Borettsinnskudd:	kr 1.075,–
Hjemmeside:	https://www.trondhjemsveien170.no/

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 93324616.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Ny Kategori Obos OpeNet opprettes 01.06.2022
- Forretningslokale' (Lokalene 30001, 30002 og 30003 indeksreguleres fra 1.1.2024med 4%)
- Felleskostnader økes med 2 % fra 01.01.2025
- Balkongtillegg 1 reduseres fra 179 kr per måned til 175 kr fra 01.01.2025
- Balkongtillegg 2 reduseres fra 1031 kr per måned til 1002 kr. fra 01.01.2025
- Borettslagets e-postadr.: styret@trondhjemsveien170.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK03-98207977357	A	19.910.660,-	26 år 7 md.	12		Flyt	5,79%
* OBBK04-98207977330	A	919.149,-	27 år 10 md.	12		Flyt	5,79%
* OBBK05-98207977349	A	8.354.749,-	26 år 8 md.	12		Flyt	5,79%

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.798,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	4.579,-
OBOS Opennet	219,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	1.712,-	12.122,-	50.764,-	207.676,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBBK03-98207977357	207.136,-	1.274,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 208.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.02.2025

Kapitalkostnader
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Alexander Krossen tlf.22 86 57 04 ev. pr. e-post: alexander.krossen@obos.no.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Jørgen Andersen Trondheimsveien 170 E, 570 OSLO, e-post: styret@trondhjemsveien170.no.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett
Forkjøpsrett kan avklares ved at:
1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:
- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):
- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:
- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
  - Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
  - Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
  - Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
  - Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
  - De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
  - Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
  - **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7
Trondhjemsveien 170 Borettslag

Velkommen til årsmøte i Trondhjemsveien 170 Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 6. mai kl. 09:00 og lukker 9. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i Trondhjemsveien 170 Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Jørgen Andersen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Kim Kalland og Andreas Ytterstad er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. Årsrapport med årsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 250 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jørgen Andersen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Per Kristian Bekk

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ingebjørg Elise Aas

Valg av 1 valgkomité Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Jørgen Andersen

Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Jørgen Andersen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Samuel Skretteberg

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jørgen Andersen	Trondheimsveien 170 E
Styremedlem	Ida Småge Breidablikk	Børsteveien 27
Styremedlem	Snorre Magnus Lindholm-Thrana	Dynekilgata 19 C
Styremedlem	Samuel Negussie Skretteberg	Dynekilgata 19 C
Styremedlem	Lillian Marie Tørlen	Trondheimsveien 170 B
Varamedlem	Ingebjørg Elise Aas	Trondheimsveien 170 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Jørgen Andersen	Trondheimsveien 170 E
Varadelegert	
Ida Småge Breidablikk	Børsteveien 27

Valgkomiteen

Ida Småge Breidablikk	Børsteveien 27

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Trondhjemsveien 170 Borettslag
Borettslaget består av 97 andelsleiligheter.
Trondhjemsveien 170 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948322269, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune

Dynekilgata 19 A-D, 0569 Oslo, gårds- og bruksnummer 226/9
Trondheimsveien 170 A-E, 0570 Oslo, gårds- og bruksnummer 226/81

Første innflytting skjedde i 1936. Tomten ble kjøpt i 1936.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Trondhjemsveien 170 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid
Styret gjennomfører jevnlig styremøter. Varamedlemmer og styremedlemmer blir kalt inn på lik linje til ordinære styremøter. Styret har høy aktivitet også utenom møtene med å følge opp ulike ansvarsområder som fyringsanlegg, vaskeriene, grøntområder, trappevask, vaktmestertjenestene, tilsyn av borettslaget og møter med leverandører.

Styrets arbeid handler primært om arbeidet siden forrige generalforsamling i mai 2023, men tar i noen tilfeller for seg arbeid som ble utført av forrige styre når det har en særlig påvirkning eller sammenheng med arbeidet i 2023.

UTBEDRING AV BED / MILJØTILTAK
Styret gjennomførte sammen med Vaktmester Kompaniet oppgradering av bed / erstatning av enkelte planter i bakgården. Styret søkte og fikk tiltaket dekket av OBOS sitt miljøfond for 26 663 kr inkl. mva.

ERSTATTE TO AVLØP
I forrige årsberetning for 2022 informerte styret om flere tiltak som var gjennomført som tømming av lyskasser, sluk og sandfang, utskiftning av stakeluker på nedløpsrørene, full rørinspeksjon av alle avløp, spyling av tette avløp og ny inspeksjon etter spyling.

Etter alle disse tiltakene var det fortsatt 2 av 23 nedløp hvor det var helt tett og hvor spyling ikke hjalp på å fjerne hindringene. Dette skyldes trolig at avløpsrørene i baken har kollapset. Styret bestemte seg for å skifte ut disse avløpene.

Dette er et viktig tiltak for å kontroll på overflatevann ved regnvær. Med et tett nedløpsrør får man ikke ført bort regnvann fra bygningen og det kan medføre vanninntrenging og høyere fuktighet i bygningen.



Dette medfører graving fra et nedløp og bort til nærmeste kum for å legge nytt avløpsrør i bakken. Det er naturligvis utfordrende å grave i en pent opparbeidet hage. Kantsteiner, heller, vanningsanlegg og planter er med på å gjøre jobben omfattende. Dette måtte gjøres for to nedløp på baksiden av Dynekilgata 19 B - 19 D i bakgården. Gravejobben,

bytte av avløpsrør og håndtering av forurensede masser kostet ca. 276.500 kr inkl. mva. I tillegg fulgte styret opp planter og vanningsanlegg.

INNBRUDD i 19 C
I juni 2023 meldte en andelseier ifra om at en kjellerdør i 19 C var skadet. Døren hadde store skader rundt låsen, og det var tydelig at noen har forsøkte å brekke opp døren. Døren var likevel låst. Døren var en av kjellerdørene som skiller trappeoppgangen og en av kjellergangene, så uvedkommende har kommet seg inn i oppgangen. Styret oppdaget at smekklåsen på oppgangsdøren til 19 C var slått av slik at døren ikke låser seg selv når den blir lukket igjen.

Skaden ble dekket på forsikringen, men det var mye oppfølgning og undersøkelse av problemet, befaring med takstmann, innsetting av midlertidig dør og oppfølging av reparert dør.

SKADEDYR
Borettslaget har hatt en avtale med Boss om utplassering og oppfølging av åtestasjoner med gift mot rotter. Avtalen ble sagt opp i 2021 og oppsigelsestiden løp ut juli 2023. Alle de tidligere åtestasjonene er fjernet. Avtalen ble sagt opp da vi har opplevd et relativt lite problem med rotter og det var langt på vei usikkert i hvilken grad åtestasjonene hjelper. En del av fellene var plassert innendørs og styret sin vurdering er at hvis vi har noen rotter innendørs i kjeller så ønsker vi heller å finne ut hvor rottene kommer ifra og tette hullene. Rotter, måker, duer, mus og maur er typiske problemer som dukker opp fra tid til annen men vi kan ikke bekjempe hele omverdenen men heller fokuserer på konkrete problemer, særlig innendørs.

STØY FRA RADIATORANLEGG
Enkelte leiligheter har meldte om uønskede lyder fra radiatoranlegget i 2023 i både Trondheimsveien og Dynekilgata.

I mars 2023 ble det satt inn en kompensator på fyrrommet i Dynekilgata 19 D. Kompensatoren ligner litt på en hard gummiball og settes inn etter en sirkulasjonspumpe for å fjerne vibrasjonsstøy. Dette kombinert med justering av pumpen løste et støyproblem. Utstyr og montering kostet 85.000 kr inkl. mva.

I oktober 2023 ble det gjort et lignende tiltak på fyrrommet i Trondheimsveien 170 A. Det var ikke sikkert at tiltaket ville løse problemet, men en kompensator etter sirkulasjonspumpe burde sannsynligvis alltid være til stede og det kan ha hatt positiv effekt for flere leiligheter selv om hovedproblemet ikke ble løst denne gang. Tiltaket kostet 89.750 kr inkl. mva.

Leiligheten som hadde meldt om problemet var så plaget av radiatorstøy på soverommet at radiatoren måtte lydisoleres med en dyne tettpakket over seg. Neste tiltak ble gjennomført i mars 2024 med installasjon av en ny akkumulasjonstank. Tanken er plassert i flyten mellom bergvarmepumpene og sirkulasjonspumpe til radiatoranlegget. Dette gjør at bergvarmepumpene ikke trenger å pumpe vannet i hele anlegget til alle leilighetene men bare over i en tank på fyrrommet i stedet, samtidig som vannflyten ut til leilighetene blir mye jevnere. Dette ga en betydelig reduksjon i sirkulasjonslyder.





Den nye akkumulasjonstanken ses på bildet til venstre. På bildet til høyre ses kutt i eksisterende rør som tanken er koblet til. Rørene er tur/retur-rør mellom fyrrommet og ut til radiatorene. Tiltaket kostet 207.500 kr inkl. mva. og kommer på neste års regnskap.

OPPSIGELSE AV NÆRINGSLOKALE



Søstrene Amundsen varslet i november 2023 at de ønsket å si opp leieavtalen. Leieperioden løper ut mai 2024. Styret har engasjert næringsmegleren ArealPartner til å finne ny leietager. Omsetning av næringslokaler tar vanligvis mye lengre tid enn salg av leiligheter på privatmarkedet. Den ideelle leietageren for oss kan være en som ønsker å

kombinerer butikk og kontorlokaler. I tillegg til at næringsmarkedet er tregere enn privatmarkedet, så virker det ekstra utfordrende for tiden for butikklokaler hvor mye handel har flyttet seg til internett.

Vi håper å kunne finne en ny leietager innen rimelig tid, men man må også være forberedt på at det kan ta lang tid og at lokalet kan bli stående tomt en stund. For styret er det viktigere å finne en leietager med gode fremtidsutsikter som kan bli værende i lokalene en god stund fremover, fremfor å finne en leietager raskest mulig.

Borettslaget har en annonse som kan ses på https://www.finn.no/334802528.

Styret ble informert om oppsigelsen dagen etter at budsjettet for 2024 var fastsatt og reduksjonen av felleskostnadene var spikret og oversendt til OBOS. Oppsigelsen vel mest trolig påvirke næringsinntektene men dette er også ikke tatt med i budsjettet for 2024.

VASKEMASKIN / TØRKETROMLER
I 2023 var det også mye service på tørketromler og vaskemaskiner enn vanlig. Døren på en tørketrommel hadde ødelagt lås, det har vi ikke opplevd før. Pumpen til annen tørketrommel måtte skiftes, og vi måtte ha besøk av servicetekniker to ganger for å fjerne greiner (fra tre/planter) og BH-spiler fra samme vaskemaskin i 19 B.

Defekte vaskemaskiner / tørketromler tar mye tid for styret som må undersøke hva som er feil, ofte en brukerfeil som har medført at særlig vaskemaskiner har stoppet opp. Brukerfeil er typisk vasking av hårnåler eller annet lommerusk som gjør at utpumpingen stopper opp, eller at lo-filtrene på tørketrommel ikke er rengjort over tid.

STØY / NABOKLAGER
Styret fikk relativt få klager i 2023 på støy. Vanligvis dreier det seg om oppussingstøy eller fest/musikkstøy. I de fleste tilfellene har det holdt med en henvendelse fra styret.

Det er generelt få problemer med støy i borettslaget og styret ønsker å jobbe for å holde det slik. Støy kan forplante seg på mange ulike måter og oppleves veldig forskjellig fra leilighet til leilighet. Derfor er det viktig at den som opplever støy tar det opp med naboen og eventuelt med styret, og ikke tenker at andre må være plaget også og håpe at noen andre tar det opp i stedet.

Det var noe mer støy enn vanlig fra hunder og fra bakgården, så styret vil minne om at hunder skal ikke luftes uten tilsyn på balkonger og båndtvang må etterleves i bakgården. Styret vil også omdøpe "partyplassen" til "grillplassen", som den plassen i bakgården som kan reserveres med griller, parasoller og langbord. Tiden for å avslutte bruken av plassen er endret fra kl. 23.00 til kl. 22.00, som er samme tid som også gjelder for bruk av vaskeriene.

BYTTE AV BRANNUTSTYR
I februar 2024 gjennomførte styret sammen med Firesafe AS bytte av brannutstyr i leilighetene. Alle leiligheter ble utstyrt med en ny brannslukker/pulverapparat, røykvarsler i entré og stue. Noen leiligheter ble også utstyrt med varmedetektor på kjøkkenet, der hvor det enten var dør inntil kjøkkenet eller hvor røykvarsleren i entréen ikke kunne monteres

rett utenfor kjøkkenet. Tiltaket kostet ca. 248.000 kr inkl. mva. og kommer på regnskapet for 2024.

BYTTE AV FORSIKRINGSSELSKAP
Borettslaget har en bygningsforsikring og mot slutten av 2023 startet styret en prosess sammen med forsikringsavdelingen i OBOS på å hente inn tilbud fra forsikringsselskapene. Dette skjedde i forbindelse med budsjetteringen for 2024, da daværende forsikringsselskap varslet om en premie økning på over 10 %. Den årlige premien ville da ha blitt ca. 432.000 kr. Det endte med et bytte til Gjensidige Forsikring fra 2024. Ny årlig premie ble 353.000 kr.

Bygningsforsikringen kan brukes både av beboere og styret. Forsikringen gjelder primært faste bygningselementer og alle andelseiere bør ha egen innboforsikring i tillegg.

BALKONGTILEGG
Etter innføringen av balkongtilleggene har styret justert tilleggene flere ganger. Utfordringen her er at balkongtilleggene er knyttet til egne lån og at lånene skal ikke betjenes av felleskostnadene. I praksis betales alle lån fra samme konto, styret må derfor følge med på renteutviklingen og øke eller redusere balkongtilleggene i takt med renteutviklingen.

En justering av balkongtilleggene vil likevel fort komme en stund etter renteøkningen og det er derfor ikke nok å øke balkongtilleggene til å matche lånekostnadene. Etterslepet fra for lave balkongtillegg, som har blitt dekket av felleskassen, må også dekkes inn. Når styret endrer balkongtilleggene legger vi opp til å dekke inn et etterslep i løpet av 12 måneder. Styret må derfor holde nøye orden på hvor store lånekostnaden har vært for hvert balkonglån og hvor høye balkongtilleggene har vært og om det har vært nok til å dekke balkonglånene.

Siden innføring av balkongtilleggene har de utviklet seg slik:

Fra dato:	Balkongtillegg 1	Balkongtillegg 2
01.10.2021	106 kr	605 kr
01.04.2022	116 kr	660 kr
01.11.2022	138 kr	784 kr
01.01.2023	156 kr	887 kr
01.01.2024	179 kr	1031 kr

EIERSKIFTER
Nye andelseiere må ved salg/overtagelse av leilighet godkjennes av styret. I 2023 ble det gitt styregodkjenning av nye andelseiere 11 ganger.

Gjennomsnittlig botid blant andelseiere per mars 2024 var 7,63. Det er noen leiligheter som drar opp snittet kraftig pga. lang botid. Til sammenligning er medianen, den midterste verdien der utvalget er sortert i rekkefølge, for botiden på 4,75 år.

Styret mener at borettslaget er spesielt attraktivt for førstegangskjøpere av leilighet. Kanskje det er en trend at en senere ønsker en større leilighet, eller ikke trenger å bo så

sentrumsnært etter etableringsfasen, som gjør at man selger leiligheten. At intensjonen med eierskapet blir kortere kan skape vedlikeholdsmessige utfordringer for et borettslag som ofte må tenke mye mer langsiktig i sine vedlikeholdsplaner.

	Ant styregodkjenninger ved salg/overtagelse	Gj.snitt eierskap	Median botid
2023	11	7,63 år	4,75 år
2022	13	7,02 år	4,34 år
2021	14	7,06 år	4,36 år
2020	12	6,94 år	4,62 år
2019	9	8,25 år	4,76 år
2018	17	7,41 år	3,92 år
2017	10	7,41 år	3,79 år
2016	19	6,75 år	3,35 år
2015	11	7,08 år	3,67 år
2014	20	6,59 år	
2013	14	6,65 år	
2012	14	7,03 år	
2011	21	7,3 år	

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 950 000 til ordinær drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon og 20,3 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energiprisene økte markant for to år siden etter endringer i strømmarkedet hvor Norge importerer høy pris fra utlandet. Det har vært utfordrende å justerer budsjettet etter denne nye situasjonen og endringer i strømstøtten. Vi forventer at energiprisene vil forholde seg høye i 2024 og at strømstøtten videreføres.

Budsjettet for 2024 justerte energikostnadene litt ned fra budsjettet for 2023, men dette vil bli utfordret av den ekstremt kalde vinteren vi har hatt 2023/2024.

Forsikring
I budsjettet for 2024 har vi anslått en prisnedgang som følge av bytte av forsikringsselskap.

Lån
Trondhjemsveien 170 Borettslag har lån i Obos banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Obos økte sitt honorar med 5,3% i 2023.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader
Felleskostnadene for andelseierne er satt ned med 5 % fra 1. januar 2024. Dette er ikke så lett å se i oppsettet fra OBOS fordi "felleskostnadene" her inkluderer også balkongtillegg, tillegg for internett og leieinntekter fra næringslokaler.

Nedsettelsen av felleskostnadene kombinert med høy generell prisvekst, kraftig økning i kommunale avgifter og økt lånerenter gir en solid reduksjon i borettslagets driftsresultat.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

pwc

Til generalforsamlingen i Borettslaget Trondhjemsveien 170

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Trondhjemsveien 170 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 4. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

BORETTSLAGET TRONDHJEMSVEIEN 170
ORG.NR. 948 322 269, KUNDENR. 7

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**4 054 429**	**3 490 339**	**4 054 429**	**5 137 002**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 593 865	1 269 002	1 410 909	724 067
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-510 213	-704 392	-541 326	-456 000
Innsk. øremerk. bankkto		-1 079	-520	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**1 082 573**	**564 090**	**869 583**	**268 067**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**5 137 002**	**4 054 428**	**4 924 012**	**5 405 069**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:		
Omløpsmidler	5 535 177	4 278 086
Kortsiktig gjeld	-398 175	-223 658
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**5 137 002**	**4 054 428**

BORETTSLAGET TRONDHJEMSVEIEN 170
ORG.NR. 948 322 269, KUNDENR. 7

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 620 784	5 935 059	6 618 811	6 458 000
Innbetalinger		5 500	0	0	0
Andre inntekter	3	93 073	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 719 357**	**5 935 059**	**6 618 811**	**6 458 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-33 840	-38 775	-33 840	-35 250
Styrehonorar	5	-240 000	-230 000	-240 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-9 875	-29 063	-7 000	-9 500
Andre honorarer		0	-45 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-170 300	-163 440	-167 535	-180 518
Konsulenthonorar	7	-955	-2 970	-15 000	-5 000
Kontingenter		-19 400	-19 400	-19 400	-19 400
Drift og vedlikehold	8	-880 738	-872 995	-1 000 000	-950 000
Forsikringer		-392 647	-357 691	-392 645	-375 000
Kommunale avgifter	9	-659 047	-552 288	-633 779	-764 741
Energi/fyring	10	-576 388	-678 838	-750 000	-650 000
TV-anlegg/bredbånd		-235 449	-313 363	-235 224	-235 524
Andre driftskostnader	11	-567 593	-542 631	-420 000	-600 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 786 232**	**-3 846 453**	**-3 914 423**	**-4 074 933**
DRIFTSRESULTAT		**2 933 125**	**2 088 606**	**2 704 388**	**2 383 067**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	106 900	26 674	10 000	10 000
Finanskostnader	13	-1 446 160	-846 278	-1 303 479	-1 669 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 339 260**	**-819 604**	**-1 293 479**	**-1 659 000**
ÅRSRESULTAT		**1 593 865**	**1 269 002**	**1 410 909**	**724 067**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 593 865	1 269 002		

BORETTSLAGET TRONDHJEMSVEIEN 170
ORG.NR. 948 322 269, KUNDENR. 7

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	12 229 663	12 229 663
Tomt		135 318	135 318
Miljøbankkonto, øremerket		55 002	104 512
SUM ANLEGGSMIDLER		**12 419 983**	**12 469 493**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		0	5 363
Driftskonto OBOS-banken		1 136 805	981 953
Driftskonto OBOS-banken II		14 861	6 731
Sparekonto OBOS-banken		4 383 511	3 284 040
SUM OMLØPSMIDLER		**5 535 177**	**4 278 086**
SUM EIENDELER		**17 955 160**	**16 747 579**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 97 * 100		9 700	9 700
Udekket tap	15	-12 307 325	-13 901 190
SUM EGENKAPITAL		**-12 297 625**	**-13 891 490**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	29 707 282	30 217 495
Borettsinnskudd	17	93 925	93 925
Avsetning bomiljøtiltak	18	53 403	103 992
SUM LANGSIKTIG GJELD		**29 854 610**	**30 415 412**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		212 229	217 069
Påløpte renter		147 332	6 589
Påløpte avdrag		38 614	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**398 175**	**223 658**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**17 955 160**	**16 747 579**

Pantstillelse	19	33 723 607	33 723 607
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.03.2024
Styret i Borettslaget Trondhjemsveien 170

Jørgen Andersen/s Ida Småge Breidablikk/s/ Lillian Marie Tørlen/s/

Snorre Magnus Lindholm-Thrana/s/ Samuel Negussie Skretteberg/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 450 976
Balkongtilegg 1	61 776
Balkongtilegg 2	553 488
Lokaler	319 320
TV	235 224
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 620 784**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Tilskudd miljøtiltak	92 187
Nøkler	886
SUM ANDRE INNTEKTER	**93 073**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-33 840
SUM PERSONALKOSTNADER	**-33 840**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 240 000.
I tillegg har styret fått dekket årlig styremiddag for kr 4 800, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 875.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-955
SUM KONSULENTHONORAR	**-955**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-57 944
Drift/vedlikehold VVS	-422 117
Drift/vedlikehold elektro	-20 020
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-88 073
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-181 813
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-6 724
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-96 520
Kostnader dugnader	-7 528
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-880 738**

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-417 096
Renovasjonsavgift	-241 951
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-659 047**

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-114 045
Strøm oljefyr el.bereder	-462 343
SUM ENERGI / FYRING	**-576 388**

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-16 863
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 363
Verktøy og redskaper	-2 855
Driftsmateriell	-281
Lyspærer og sikringer	-6 363
Vaktmestertjenester	-268 436
Renhold ved firmaer	-212 090
Andre fremmede tjenester	-35 721
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 800
Andre kontorkostnader	-7 981
Bank- og kortgebyr	-2 456
Velferdskostnader	-3 594
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-567 593**

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 350
Renter av sparekonto i OBOS-banken	100 550
SUM FINANSINNTEKTER	**106 900**

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-986 041
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-46 045
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-414 074
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 446 160**

NOTE: 14

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1986	1 168 000
Oppskrevet 1972	1 173 300
Rehabilitering tilgang 2021	9 888 363
SUM BYGNINGER	12 229 663

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.226/bnr.9 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,65 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-21 229 816	
Nedbetalt tidligere	614 468	
Nedbetalt i år	348 174	
		-20 267 174

OBOS Boligkreditt AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,65 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-980 067	
Nedbetalt tidligere	28 373	
Nedbetalt i år	15 934	
		-935 760

OBOS Boligkreditt AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,65 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-8 908 296	
Nedbetalt tidligere	257 843	
Nedbetalt i år	146 105	
		-8 504 348
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-29 707 282**

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD	
Opprinnelig 1936	-92 700
Opprinnelig 2012	-1 225
SUM BORETTSINNSKUDD	**-93 925**

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-53 403
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-53 403**

NOTE: 19
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	93 925
Pantelån	29 707 282
Påløpte avdrag	38 614
TOTALT	**29 839 821**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	12 229 663
Tomt	135 318
TOTALT	**12 364 981**

VIKTIG INFORMASJON FOR NYE ANDELSEIERE

BAD
Alle bad ble rehabilitert i regi av borettslaget i 1994/1995. Hvis ditt bad ikke har blitt rehabilitert etter dette, betyr det at badet ditt er modent for en ny rehabilitering. Det er per i dag ingen planer om renovering av badene i regi av borettslaget. Andelseierne er selv ansvarlig for dette.

Et bad som ikke er rehabilitert siden 1994 vil være over 30 år gammelt, godt over levetiden på et bad som normalt anslås til 10 år. Tiltak på badet vil kun være aktuelt fra borettslaget sin side hvis man f.eks. må rehabilitere innvendige soilrør etc. Dette ble gjort i 1994 og de vil holde i mange tiår til. Et bad kan fint være rehabilitert flere ganger før borettslaget må ta en ny runde med baderommene.

Nye eiere anbefales å lese prospektet nøye. Når megler/selger ikke skriver noe mer enn at badet ble rehabilitert i regi av borettslaget i 1994, betyr det at en ny rehabilitering kan være nødvendig. Vær også oppmerksom på uttrykk som "oppussing" eller "modernisert", dette betyr ofte at man bare har gjort en overflatisk oppgradering av badet, mens det fortsatt kan være behov for å skifte alle rør, sluk, membran, fliser og varmekabler.

ORIGINALE TREGULV / PELSBILLE-ADVARSEL
Borettslaget har hatt enkelte saker hvor andelseier har problemer med pelsbiller. Felles for de fleste av disse sakene er at leiligheten har originale tregulv. Sprekkene i gulvet gir perfekte forhold for pelsbillene som kan gjemme seg i mørket, gjerne kombinert med litt høy fuktighet og dårlig ventilasjon. Under gulvet ble det originalt brukt ullpapp, noe pelsbillene kan bruke som næring. Pelsbillene kan overleve i mange år i det originale tregulvet med god tilgang på næring og et bra skjulested.

Ved oppussing foretrekker enkelte å fjerne parketten og bringe frem de originale tregulvene. Dette er en ekstremt dårlig ide med tanke på skadedyrhistorikken i borettslaget. Gjør man dette må man i det minste fjerne alt gammelt underlag, inkludert ullpappen og få dette byttet ut med moderne, støydempende parkettunderlang. I tillegg må alle sprekker i gulvet og langs veggene tettes igjen med hjelp av et profesjonelt firma.

ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

Styret
Kontaktinformasjon til styret:
Epost: styret@trondhjemsveien170.no
Hjemmeside: http://www.trondhjemsveien170.no

Retningslinjer for styrearbeid
Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester
Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med firmaet Vaktmester Andersen AS, org.nr 948 322 269.

Avtalen med Vaktmester Andersen omfatter mange oppgaver som går på kontroll av uteområdene og bygningen, men ikke arbeid innvendig i de enkelte leilighetene. Beboere som ønsker hjelp til private ting, kan gjøre egen avtale om dette direkte med vaktmesterfirmaet, tlf. 22 38 92 92, https://www.vaktmesterandersen.no/.

Rørlegger
Borettslaget har en rammeavtale med Rørlegger Sentralen AS. Rammeavtalen inkluderer døgnvakt i tilfelle lekkasjer. Beboeren kan ringe tlf. 23 03 54 00 og oppgi kundenummer 40314.

Gjennom rammeavtalen får beboeren også tilgang på 20% rabatt på varer og rørleggertimer. Les mer om tjenestene deres på https://rørlegger-sentralen.no.

Renhold
Borettslaget har avtale med Rene Trapper AS om renhold av trappeoppganger/fellesarealer.

Parkering
Borettslaget deler hvert år ut et parkeringskort til beboerne som gir begrenset mulighet til parkering på følgende steder:
- Foran rosehagen, mellom porten mot Jørgen Løvlands gate og Trondheimsveien.
- Foran rørleggerbutikken i Dynekilgata på kveldstid.

Parkeringskortet følger leiligheten ved salg.

Styret kan gi tillatelse til å parkere i gårdsrommet for kortere tid. Det er tillatt å parkere inne i gården når veivesenet feier gatene i området.

Ellers finns det et par større parkeringsplasser hvor det er mulig å leie plass:

- Dynekilgata 15: Parkeringsplassen er rett på nedsiden av borettslaget, på plassen mellom Jørgen Løvlands gate og Dynekilgata 15. Kontaktinfo kan leses på http://dynekilgata15.no.
- Mailundveien 23: På den store parkeringsplassen innerst i Dynekilgata, nærmest Lilleborg helsehus. Drives av Europark, også kjent som Apcoa, og leier ut plassene nærmest helsehuset. Se beskrivelse av plassene på: https://www.apcoa.no/finn-parkering/oslo/mailundveien-23/
- Mailundveien 21: På samme område som over, men de innerste parkeringsplassene drives av Boligbygg. Kontaktinfo kan leses på: www.boligbygg.oslo.kommune.no/eiendom/parkeringsplasser/

Dyrehold
Borettslagets husordensregler regulerer dyrehold. Generelt sett er hundehold tillatt uten søknad, men det er flere begrensninger for hundeholdet i forhold til naboer og fellesområder. Det er båndtvang på borettslagets eiendom og det er ikke tillatt å lufte hunder i bakgården. Det henvises til husordensreglene for flere detaljerte og utdypende regler for både hunder og øvrige dyr.

Nøkler/skilt
Nøkler til oppgangen bestilles ved å kontakte styret. Enkelte andre nøkler og skilt kan bestilles selv. Se Boligguiden på websidene våre for detaljerte krav og bestillingsrutiner.

Vaskeri
Borettslaget har fire vaskerier med vaskemaskin, tørketrommel og tørkerom. Fellesvaskeriene ligger i Trondheimsveien 170 B og D og i Dynekilgata 19 B og D og skal brukes i henhold til gjeldende regler. Alle vaskeriene er tilgjengelig for alle beboere.

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 93324616. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22 86 83 98, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikkerhetsutstyr
Alle leiligheter i borettslaget skal ha en brannslukker (pulverapparat), en røykvarsler i entreen og en i stuen. I tillegg må noen leiligheter ha varmedetektor på kjøkkenet der hvor kjøkkenet ikke ligger rett utenfor røykvarsler i entreen eller har dør som skille fra entreen.

Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Garantert betaling av felleskostnader
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.
Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)
Andelseierne har begrenset mulighet for å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre. Generelt er utleie tidsbegrenset og krever samtykke fra styret. Søknad kan sendes via Vibbo.no eller du kan kontakte OBOS for å få søknadsskjema for utleie/bruksoverlating.

Utdypende informasjon finnes på: https://www.trondhjemsveien170.no/p/utleie.html.

Internett / TV
Borettslaget har en kollektiv avtale med OBOS OpenNet som gir alle en fiberinternett linje på 1000 / 1000 Mbps fra OBOS OpenNet.

De som ønsker det kan også for egen regning velge en TV-pakke med dekoder fra en av distributørene som er tilgjengelig fra OBOS OpenNet. Se valgmulighetene på https://obosopennet.no/tv/.

STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING

2024 Nye røykvarslere og pulverapparat i alle leiligheter. Det er en røykvarsler i entré og en i stue. I tillegg kommer varmedetektor på enkelte kjøkken hvor det er dør eller hvor røykvarsler ikke kunne monteres rett utenfor kjøkkenet.

2023 Montering av akkumulasjonstank på fyrrommet i 170 A, mellom bergvarmepumper og sirkulasjonspumpe til radiatoranlegget.

2023 Montering av kompensator etter sirkulasjonspumpe til radiatoranlegget på begge fyrrom, i 19 D og 170 A.

2023 Bytte av hovedstoppekran på fyrrommet i 170 A og på vaskeriet i 19 B.

2022 Ny plexiglass, frosset lexan på partyplassen.

2022 Ekstra Wilo grunnvannspumpe til fyrrommet i 170 A som backup. Montering av kombinert styringsenhet for begge grunnvannspumper samt GSM sender for varsling.

2022 Nye stakeluker på alle nedløpsrør. Inspeksjon og spyling av avløp- og nedløpsrør. Tømming av lyskasser, sluk, kummer og sandfang.

2022 Etablering av fiberinternettlinje direkte til alle leiligheter fra OBOS OpenNet.

2021 Ny sirkulasjonspumpe på sentralvarmerom i Dynekilgata 19 D.

2020-2021 Balkong- og fasadeprosjekt: Alle bruks- og brannbalkonger revet og fornyet. Etablering av nye bruksbalkonger. Nye balkongdører. Nye vinduer i alle balkongdøråpninger og tilhørende hjørne for hjørneleiligheter. Ny radiatorer der det kom ny balkongdøråpning. Alt beslag på tak. Nye takluker. Nye nedløpsrør. Nye varmekabler i takrenner og nedløpsrør. Maling av vinduer og inngangspartier. Fornyet murpussfelt mellom vinduer ut mot Dynekilgata. Utskifting av butikkvinduer og murpuss rundt butikken. Snudd sitteplasser i bakgården mot gressplenen.

2020 Byttet grunnvannspumpe, byttet til Wilo EMU KS 8ES, på fyrrommet i 170 A.

2020 Installert Dual XP magnetittfilter på begge fyrrom.

2020 Ny lysarmatur med bevegelsesensor på fyrrommene, vaskeriene med tørkerom og miljøhuset. Ny styring av utelysene med astrour på hovedtale i stedet for lyssensor ute.

2020 El-kontroll av fellesanlegg og næringslokale med bl.a. termografering av hovedtavler/sikringsskap. Enklere kontroll av leilighetens sikringsskap. Leilighetene må selv følge opp forskriftsmessige avvik og anbefales en grundigere el-kontroll av eget anlegg. Alle avvik på fellesanlegg er rettet samt enkelte avvik tilknyttet brannsikkerhet for leilighetens sikringsskap.

2019 Fjernet oljekjeler og oljetank.

2019 Ny hovedinntakssikring i 170 A.

2019 Oppgradering av den store sirkelen rundt det innerste treet i bakgården. Sirkelen er redusert, sandkassen er fjernet og erstattet av et nytt anlegg med beplanting og elvegrus i sirkelbuer.

2019 Erstattet tørketromlene i 19 B, 19 D og 170 D.

2018 Ekstra ekspansjonstank til sentralvarmerommet i 19 D.

2016 Installert bergvarmeanlegg: Boret 12 energibrønner, varmepumper på to fyrrom, 11 nye vannberedere. Tørkeromsavfuktere på alle tørkerom. Innregulering av radiatoroppstikk.

2015 Ny elektrokjele.

2014 Varmekabler i takrenner og nedløpsrør på innsiden av gården.

2013 Branntetting av gjennomføringer.

2013 Ny sykkelbås. Sikring av alle sykkelbåser.

2013 Erstattet de tre gjenværende eldre tørketromlene i 170 B, 19 B og 19 D.

2012 Erstattet alle gamle vaskemaskiner med nye. Totalt åtte nye vaskemaskiner. Gammel tørketrommel erstattet i 170 D.

2012 Ny hekk i Dynekilgata.

2012 Rens av alle takrenner.

2011 Varmekabler i takrenner og nedløpsrør ut mot Trondheimsveien. Nytt fundament til lyskastere og stålgjerde rundt urtehage.

2010 Oppussing av vaktmesterleilighet.

2010 Nye eikelister samt sliping og lakkering av dørterskler for alle ytterdører. Ny kjellerdør i 170 D.

2008 - 2009 Opparbeidet uterommet: Fortau og gangvei er asfaltert, nye trær og bærbusker, urtebed, automatisk vanningsanlegg, helt giftfritt miljø, partyplass med grillplass, motorsykkelparkering, sykkelparkering og belysning.

2007 Startet arbeidet med fuktsikring av gården og drenering av utearealene. Sparetiltak gjennomført i fyrrommet.

2006 Ny oljetank. Opprustet kjeller inkl. brannsikring, vaskeriene og grunnmur.

2005 Callinganlegg med videotelefoner.

2004 Nye vaskerilåser. Nytt brannvernutstyr. Alle vinduene malt utvendig. Fasaderens hele gården.

2003 Nytt låssystem med internasjonal patent.

2002 Oppussing av oppganger.

2001 Nye inngangsdører til alle leilighetene. Nye dører inn til alle kjellere og loft.

1998 Opprusting av kabelanlegg med returforsterker.

1998 Miljøhus.

1994 - 1996 Nye tak på resten av gården. Nye vaskemaskiner. Rehabilitering av alle bad. (Skiftet alle sluk, vann- og avløpsrør til bad. Nytt gulv på badet med helsveiset membran, varmekabler, påstøp og fliser). Nytt røropplegg på rest kjøkken. Ny låsbar port mot Jørgen Løvlands gate. Ny varmekulvert for overføring av sentralvarme fra Trondheimsveien til Dynekilgata.

1993 Nytt tak - Trondheimsvn. 170C. Utskifting av røropplegg nesten alle kjøkken

1993 - 1994 Utskifting av oljefyr, installert elektrokjele.

1991 Utskifting av vinduer.

1990 - 1991 Opprusting av TV-anlegget (nye kabler).

1989 Omtrukket el-anlegget i alle leiligheter, gårdsanlegget og vaskeriet.

1987 Nye utgangsdører med porttelefon.

Vedlikeholdsplan

Oversikten nedenfor er ment å gi andelseierne innsikt i de største utfordringene som borettslaget kommer til å møte de kommende årene. Styret har gjort en grov inndeling av tiltakene. Noen av tiltakene kan være så store at de bør utredes grundig av styret før de behandles på generalforsamling, mens mange andre tiltak kan gjøres fortløpende av styret.

Med en bygning fra 1936 er det stadig behov for vedlikehold. Planlegging av vedlikehold er en av styrets viktigste oppgaver. Styret legger vekt på å prioritere tiltakene opp mot forvaltningsmessige sunne prinsipper, som å vurdere driftskostnader, risiko for skader, ivaretagelse av bomiljøet og forvaltning av bygningsmassen på en slik mot at totalkostnadene blir minst mulig.

Faste planlagte tiltak
- 2029: 5-års kontroll av brannslukkere. Installert i februar 2024.
- 2034: Utskiftning av røykvarslere med 10-årsgaranti, installert i februar 2024.

Prioriterte tiltak, kort sikt
- Online booking av vaskeriene
- El-tiltak, utskiftning av hovedtavler og sikringsskap (for fellesområder, ikke leilighetene)

Vedlikehold neste 2-3 år
Mange av tiltakene nevnt her har til felles at det gjelder områder hvor utstyret er preget av slitasje og bør erstattes på grunn av stort servicebehov. Det gir ofte et redusert tilbud til beboerne, redusert sikkerhet med defekte låser, lang ventetid på utbedring på f.eks. vaskeriene og gir også styret mye å følge opp. Det viktigste tiltakene her er:

- Online booking av vaskeriene. Ubrukte låser på vaskeritavlene kan fort ta opp mye av de tidsperiodene som kan reserveres. Electrolux, leverandøren av vaskeritavlene, har også innført nye bestillingsrutiner som gjør det veldig vanskelig for styret å bestille nye nøkler til beboerne. Online booking vil løse mange av disse problemene og utvide kapasiteten på vaskeriene, samt gi styret bedre oversikt over bruken slik at man senere kan skifte ut maskinene og kjøpe nye basert på behovet.

- El-tiltak: Mye av den elektriske infrastrukturen i borettslaget er over 35 år gammel og moden for utskiftning. Styret ønsker å prioritere utskiftning av hovedtavler (5 hovedtavler) og mange mindre sikringsskap tilknyttet fellesområdene (ikke leilighetene sine sikringsskap). Skapene bør trolig oppgraderes med skifte av alle sikringer og få inn moderne overspenningsvern (lynvern).

- Vaskeriene: Husholdningsmaskinene kom i hovedsak rundt 2012 og 2013. Det er på tide på skifte de ut. Maskinene har passet bra med kapasitetsbehovet, men hatt litt mer service enn forventet pga hardhendt bruk. Det gir styret mye oppfølgning og beboere må vente på service i underkant av et par uker når det er problemer. Industrimaskiner må vurderes. Styret ønsker først å innføre online booking av vaskeriene, se tidligere punkt.

- Trapp på fyrrommet: Trappen er smal, veldig bratt, og bredden på trappetrinnene er for smale og ellers i dårlig stand. Må byttes ut av HMS-hensyn.

- Lås/nøkkelsystem: Det er mye service på dagens slitte låser og nye nøkler koster veldig mye. Nøkkelsystemet er fra 2003 og en oppgradering kan også gi beboerne mange nye muligheter som bruk av brikker, midlertidige koder etc.

- Porttelefon: Videoapparatene var toppmoderne når de kom i 2005, men har gått ut av produksjon og er vanskelig å erstatte når noen har skadet de, typisk i forbindelse med oppussing i leiligheten. Anlegget har fungert for det meste veldig bra siden 2005, men en oppgradering av terminaler/enheter kan være nødvendig.

Tiltak på lengre sikt
Her kommer saker hvor vi ser at det er et behov for vedlikehold, men som ikke er ikke er like presserende å få gjennomført som annet vedlikehold.

- Vinduer: Under balkong- og fasadeprosjektet i 2021 ble vinduene malt. I tillegg måtte vinduer fjernes der det kom en ny balkongdøråpning. Alle vinduer i balkongdøråpningene ble derfor byttet ut, samt enkelte andre vinduer i hovedsak pga råteskader. Prosjektet viste at tilstanden var dårligere enn forventet og gjenværende vinduer bør vurderes å bli skiftet ut i stedet for å bli malt på nytt etter 3-5 år.

- Radiatorer: I balkong- og fasadeprosjektet i 2020/2021 ble det satt inn ny radiatorer i 48 leiligheter der det ble montert ny balkongdør. Øvrige radiatorer bør vurderes byttes også.

- Oppgangene: Oppussing av oppgangene har det kommet enkelte forslag om til styret, og styret har lenge sett behovet for det selv. Oppgangene ble pusset opp i 2002. De fremstår i dag som slitte og famlete. Det er behov for å male/sparkle veggene i lyse farger og bytte ut gulvet. Lysarmaturene i oppganger, kjeller og loft er også klar for utskifting og bør byttes ut med sensorstyrte LED lys.

  Sikringsskap, postkasser, gulv kjeller og renovering av vaskeriene kan også passe å ta sammen med oppgangene.

Under tilsyn
- Rør i kjelleren: Vannrør til leilighetene ble skiftet ut i 1993/94, men vannrørene i kjelleren er sannsynligvis fra byggeåret og ser ut til å være i en svak tilstand. Kondensering på flere steder bidrar til svekkelsene. Kan være modent for utskifting, og vil bli vurdert etter hvert som tilstanden endrer seg.

- Vanninntrengning:
  - Fyrrommet i 170 A: Det er trolig grunnvann som pipler inn på laveste kjellernivå på fyrrommet. Vannet går rett i et sluk og videre rett til grunnvannskummen. Ekstra drenspumpe ble satt inn i 2022.
  - Under vanning av ny gressplen utenfor 19 A / 19 B i 2021, ble det observert en del vann i kjelleren. Fasade / grunnmur trolig mettet av vanningen som stod på i mange

uker med spreder som traff veggen fra uvanlig vinkel. Vanning ble avsluttet. Avventer videre observasjoner.

Ikke prioritert

- Bad: Borettslaget rehabiliterte alle bad i 1994/1995. Dette inkluderte også soil-rørene, som har veldig lang levetid. Fra borettslaget sin side er det ikke aktuelt nå å gjøre noe med badene før soilrørene eventuelt må rehabiliteres. I mellomtiden kan andelseierne fint rehabilitere badene flere ganger selv. Se borettslagets infosider om oppussing av bad, https://www.trondhjemsveien170/p/oppussing-av-bad.html, for mer info.

Styret
Brl. Trondhjemsveien 170
Februar 2024

FORDELING AV FELLESKOSTNADER

Felleskostnadene er den summen som andelseierne betaler hver måned til borettslaget og brukes til å dekke borettslagets utgifter. Felleskostnadene er fordelt på de ulike leilighetene etter fordelingsnøkkelen som ble fastsatt når borettslaget ble dannet.

Tabellen nedenfor viser fordelingen av felleskostnadene for alle leilighetene, per 1. januar 2024 (kostnad for OBOS OpenNet og balkongtillegg kommer i tillegg).

Leil.	Felleskost.	Leil.	Felleskost.	Leil.	Felleskost.	Leil.	Felleskost.
101	4455	209	4107	314	4489	419	5234
102	4290	210	3838	315	5234	420	3586
103	4290	211	4891	316	4482	501	4489
104	4290	212	4774	317	5234	502	4455
105	4290	213	3391	318	4482	503	4455
106	4290	214	4489	319	5234	504	4455
107	4290	215	5234	320	3586	505	4455
108	4290	216	4482	401	4489	506	4455
112	4566	217	5234	402	4455	507	4455
113	3252	218	4482	403	4455	508	4455
114	4388	219	5234	404	4455	509	4207
115	5031	220	3586	405	4455	510	3988
116	4482	301	4489	406	4455	511	4977
117	4489	302	4455	407	4455	512	4774
118	4375	303	4455	408	4455	513	3391
119	4427	304	4455	409	4207	514	4489
120	3391	305	4455	410	3988	515	5234
201	4489	306	4455	411	4977	516	4482
202	4455	307	4455	412	4774	517	5234
203	4455	308	4455	413	3391	518	4482
204	4455	309	4207	414	4489	519	5234
205	4455	310	3988	415	5234	520	3586
206	4455	311	4977	416	4482		
207	4455	312	4774	417	5234		
208	4455	313	3391	418	4482		

Sum felleskostnader for alle leiligheter per måned: kr 431 558

Fordelingsnøkkelen, andel av felleskostnadene, for den enkelte leilighet fremkommer ved å ta felleskostnaden for leiligheten og dele på summen for alle leilighetene.

Felleskostnadene varierer i hovedsak etter antall rom og størrelse på leilighetene, f.eks. har 3-roms leilighetene høyere felleskostnader enn 2-roms leilighetene, og 2-roms leilighetene har høyere felleskostnader enn 1-roms leilighetene.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 6.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 9.05.24
Selskapsnummer: 7 **Selskapsnavn:** Trondhjemsveien 170 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Jørgen Andersen er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Kim Kalland og Andreas Ytterstad er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

☐ For
☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 250 000

☐ For
☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Jørgen Andersen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Per Kristian Bekk

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Ingebjørg Elise Aas

Valgkomité (kun 1 skal velges)

☐ Jørgen Andersen

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Jørgen Andersen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Samuel Skretteberg

OBOS

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2024 for Trondhjemsveien 170 Borettslag

Organisasjonsnummer: 948322269
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 6. mai kl. 09:00 til 9. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 39.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Jørgen Andersen er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Kim Kalland og Andreas Ytterstad er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 250 000

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Jørgen Andersen (25 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jørgen Andersen

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Per Kristian Bekk (24 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Per Kristian Bekk

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Ingebjørg Elise Aas (25 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ingebjørg Elise Aas

Transaksjon 09222115557517390178 Signert AK, JA, KMK, AV

Valgkomité (1 år)
Følgende ble valgt:
Jørgen Andersen (25 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jørgen Andersen

7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Jørgen Andersen (27 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jørgen Andersen

Varadelegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Samuel Skretteberg (26 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Samuel Skretteberg

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557517390178

Dokument

2024 Protokoll
Hoveddokument
3 sider
Initiert på 2024-05-13 21:16:52 CEST (+0200) av Alexander Krossen (AK)
Ferdigstilt den 2024-05-13 21:39:37 CEST (+0200)

Underskriverne

Alexander Krossen (AK)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
alexander.krossen@obos.no
+97637790
Signert 2024-05-13 21:16:52 CEST (+0200)

Jørgen Andersen (JA)
Fodselsnummer 13077937131
styret@trondhjemsveien170.no
+4799242269
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Jørgen Andersen"
BankID utstedt av "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"
2024-01-17 13:36:39 CET (+0100)
Signert 2024-05-13 21:39:37 CEST (+0200)

Kim Motoyoshi Kalland (KMK)
Fodselsnummer 24050346949
kimkalland@hotmail.com
+4799271031
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Kim Motoyoshi Kalland"
BankID utstedt av "Nordea Bank Abp filial i Norge"
2023-12-05 13:57:43 CET (+0100)
Signert 2024-05-13 21:19:21 CEST (+0200)

Andreas Ytterstad (AY)
Fodselsnummer 09068231164
aytterstad@gmail.com
+4741625301
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Andreas Ytterstad"
BankID utstedt av "SpareBank 1 Utvikling DA"
2022-11-01 11:51:46 CET (+0100)
Signert 2024-05-13 21:18:45 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

VEDTEKTER

for

Borettslaget Trondhjemsveien 170

OBOS selskap 0007
Org. nr. 948 322 269

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 31.05.2006.
Endring av 14.05.2008, 07.05.2013, 13.05.2014, 08.05.2017, 15.05.2021 og 10.06.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Borettslaget Trondhjemsveien 170 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,

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

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

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap. 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen.

3-3 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt. 3-3(2), jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opptil 5 x rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Styret skal bli orientert i forkant ved overlating av bruken av hele boligen, med angivelse av hvem som leier og for hvilken periode.

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Alle radiatorer må luftes hver høst, det hindrer rust og bevarer anlegget. Andelseier er ansvarlig for tilsyn og utskiftning av ventilen (regulator/termostat) på radiatorene.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter. Det er forbudt å lagre brannfarlige og eksplosjonsfarlige stoffer på loftet.

Andelseier må orientere seg om hva som er gjeldende standard for brannvernsutstyr i borettslaget. Brannvernsutstyr utdelt fra borettslaget skal ikke fjernes fra leiligheten. Brannvernsutstyret skal følge leiligheten ved salg. Feil eller mangler ved borettslagets brannvernsutstyr i leilighet skal straks meldes til styret. Andelseier kan holdes ansvarlig for manglende eller skadet utstyr. Borettslaget vil erstatte defekt utstyr.

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

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens § 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 og høyst 4 andre medlemmer. I tillegg kan det velges inntil 4 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

(4) Styret kan konstituere et varamedlem som styremedlem for de styremedlemmene som ikke kan stille til lovlig innkalt styremøte. Styret kan også konstituere et varamedlem som styremedlem hvis et styremedlem trer ut av styret. Et varamedlem som er blitt konstituert som styremedlem sitter kun frem til neste ordinære generalforsamling.

Varamedlemmer velges som erstatter for et styremedlem etter rekkefølgen på den innstillingen som ble lagt frem for generalforsamlingen. Hvis varamedlemmene blir valgt enkeltvis skal antall stemmer bli lagt til grunn. Ved stemmelikhet avgjør styret selv valget.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1. ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf. borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39, jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER

for

Borettslaget
Trondhjemsveien 170

OBOS selskap 0007
Org. nr. 948 322 269

Vedtatt på generalforsamling. Siste endring 13. mai 2019.

GENERELT
Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av bolig og fellesareal – og er til for å fremme miljø og trivsel i borettslaget.

Andelseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten og andre fellesområder.

Vesentlige brudd på husordenens bestemmelser er å anse som brudd på husleiekontrakten, og kan føre til oppsigelse av denne. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

1. RO I BORETTSLAGET
Beboer plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt i uterommet kl. 23.00 – kl. 06.00. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet støyende arbeid må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene, og skal ikke utføres mellom kl. 21.00 og 08.00. På søndager og helligdager bør støyende arbeid unngås.

Musikkøvelser tillates ikke etter kl. 19.00, og ikke mer enn 2 timer sammenhengende.

2. OPPGANGENE. LOFT OG KJELLER
Søppelsjaktene skal ikke åpnes uten samtykke fra styret.

Det må vises varsomhet ved inn- og utflytting av innbo slik at skader i oppganger og øvrige fellesareal unngås.

Det er ikke tillatt å sette gjenstander / poser utenfor dørene i oppgangene. Dette bl.a. av hensyn til brann- og annet utrykningsmannskap.

Merking av dører og postkasser skal skje i henhold til instruksjoner fra styret. Dette gjelder både navneskilt og ulike merkinger som f.eks. "nei takk til reklame". Styret kan utforme og dele ut egne etiketter til de som ønsker slik merking. Styret er ansvarlig for å bestille skilt til dører og postkasser etter henvendelse fra beboere. Kroken utenfor leiligheten kan kun benyttes til små dekorasjoner, og skal ikke brukes som kleshenger.

Trapperomsvinduer og takluker holdes lukket og åpnes bare for nødvendig lufting.

Sykler i trappeoppgangene og andre steder i uterom og fellesrom er forbudt. Sykler kan settes i sykkelbåsene ute, eller i egen bod.

Unødig opphold og støy i trappegangen tillates ikke.

Renhold av kjellerboder og kjellervinduer besørges av beboerne.

Åpen ild må ikke benyttes i kjeller- eller loftsboder, heller ikke bruk av lighter.

Brannfarlig gass kategori 1 og 2 skal ikke oppbevares i kjeller eller annet rom under terreng eller på loft.

I boenhet kan det oppbevares inntil 55 liter brannfarlig gass kategori 1 og 2 og inntil 10 liter brannfarlig væske kategori 1 og 2.

Tørkerommene på loft skal ikke brukes til oppbevaring av innbo og løsøre.

Private gjenstander skal ikke oppbevares på fellesområdene uten avtale med styret. Hensatte gjenstander kan fjernes uten varsel av styret/vaktmester på andelseiers regning.

3. VANN, VARME OG SANITÆR
Beboer plikter å ha satt seg inn i hvor stoppekraner i leiligheten og kjeller befinner seg.

Den enkelte andelseier / beboer er ansvarlig for vedlikehold av alt sanitærutstyr.

Ingen kran må stå åpen hvis rommet forlates.

Lekkasjer må umiddelbart meldes til vaktmester.

Tøm ikke fett eller kaffegrut i vask og sluk.

Slå aldri på radiatorer eller rørene.

Alle radiatorer må luftes hver høst, det hindrer rust og bevarer anlegget.

Andelseierne / beboerne er pliktig til å utføre utbedringer og reparasjoner, samt gjennomføringer av ledninger i leiligheten og boder.

4. AVTREKK
Det må ikke monteres avtrekksvifte på bygningens luftekanaler eller med avsug gjennom yttervegg. Vifte over komfyren med kullfilter eller lignende er tillatt.

5. VASKERIENE OG TØRKEPLASSENE
Vaskeriene kan brukes mandag – søndag kl 07.00 – 15.00 og kl 15.00 – 22.00. Instruks for vasketider og for bruk av maskinene må følges nøye.

Defekter og mangler skal umiddelbart meldes til vaktmester eller styret.

Utendørs tørkeplasser skal kun brukes til tørk av klesvask og lufting av tøy og sengetøy.

Lørdag til kl. 16.00 kan ALLE henge tøy til tørk på uteplassen.

Teppebanking er tillatt lørdag kl. 16.00 – 17.00.

Tøy på snorene ute er ikke tillatt på søndager, helligdager, 1. mai og 17. mai.

6. SØPPEL OG AVFALL
Søppelsjaktene i oppgangene er ikke tillatt å bruke.

Alt husholdningsavfall skal pakkes godt inn før det kastes på anvist plass i Miljøhuset. Store pappesker og lignende må deles opp før det legges i egne containere.

Det er forbudt å kaste aske, brennende gjenstander for eksempel sigarettstumper eller oljet avfall ned i containerne.

Avfallet skal være så tørt som mulig. Spesialavfall skal behandles etter kommunens forskrifter. Se egen brosjyre.

Det er tillatt å plassere avfallssekker fra gjenvinnings- eller avfallshåndteringsfirmaer på parkeringsplassen foran rosehagen for en begrenset periode etter avtale med styret.

7. GÅRDSPLASS OG GRØNTANLEGG
På gårdsplass og veien innenfor borettslagets område må det ikke settes kjøretøy eller andre uvedkommende gjenstander.

Av- og pålessing er tillatt.

Sykler skal settes i sykkelbåsene. Det er forbudt å låse sykler til gjerdene ved fortau og gangveier.

Mopeder og motorsykler kan parkeres sammen med sykler i sykkelbåsen nærmest miljøhuset.

Parkering av biler inne i gårdsrommet er tillatt når veivesenet har vårrengjøring. Styret kan også gi tillatelse med parkeringsbillett.

Fotballsparking er forbudt. Det er ikke tillatt å mate fugler el.lign. på gårdsplassen eller fra balkongen.

Sigaretter og sneiper skal ikke kastes i uterommet.

Vaktmesteren holder uterommet og grøntanlegget i orden. Uterommet er beboernes bruksområder, og den enkelte må verne om plener og beplantninger.

Grilling er bare tillatt i nærheten av fastmontert grill. Engangsgriller skal aldri settes direkte på steinbelegget, asfalten eller plenene.

8. BALKONGER
Balkongene skal ikke brukes til synlig lufting av tøy og sengetøy.

Brannbalkongene skal ikke brukes.

Det er bare elektrisk grill som er tillatt brukt på balkongene.

9. PARABOLANTENNER, MARKISER OG LIGNENDE
Parabolantenner, markiser, flaggstenger, radioantenner o.a. utvendig på bygningen er forbudt. Det kan gis dispensasjon etter søknad til styret.

Blomsterkasser under vinduene og på brannbalkonger er forbudt.

10. HUSDYR
Dyrehold i leilighetene er tillatt så lenge dyreholdet ikke er til ulempe eller sjenanse for øvrige beboere.

Hunder er tillatt uten søknad. Øvrige dyr som skal luftes og må inn og ut av leiligheten eller oppgangen er ikke tillatt uten godkjenning fra styret.

Dyr skal ikke være uten tilsyn ute, de skal ikke etterlates alene på balkong eller i hagen. Det er båndtvang på borettslagets eiendom, også inn og ut av oppgangene. Inngjerding regnes som båndtvang. Lufting skal foregå utenfor borettslagets område.

Andelseier er ansvarlig for de dyr som hører til leiligheten og for besøkendes dyr. Andelseier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret påfører borettslaget, f.eks. ved skraping og/eller annen beskadigelse på dører og karmer, beskadigelse av grøntanlegg m.m.

Andelseier, eller den som har tilsynet med dyret, må straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på trapper, veier, i bed eller øvrige steder på borettslagets eiendom.

11. SKADEDYR
Hvis noen oppdager at det er veggdyr, kakerlakker eller andre skadedyr i borettslaget må det øyeblikkelig meldes til vaktmester / styret.

12. RØYKELOVEN
Røyking er ikke tillatt i oppganger, loft, kjellere og vaskeriene.

Røyking er tillatt i uterommet, men vis hensyn og bruk askebegrene.

Sigarettsneiper og annet søppel skal ikke kastes på bakken, plenen eller i blomsterbedene.

13. BRUKSOVERLATING
Overlating av bruk må på forhånd godkjennes av borettslagets styre. Andelseier har det fulle ansvar for enhver skade eller ulempe som blir påført borettslaget eller andre beboere.

14. ADGANGSRETT
Borettslagets representanter har rett til å foreta inspeksjon i leiligheter og boder når forholdene krever det.

15. ERSTATNINGSANSVAR
Overtredelse av husordensreglene vil kunne medføre erstatningsansvar.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik

Lørenveien 44, 0585 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/loren

948 75 301

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

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

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 21-0049/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Dynekilgata 19C 0569 OSLO

Betegnelse: Gnr 226, bnr 9 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no