

Dynekilgata 7A



Velkommen til

Dynekilgata 7A



Salgsoppgaven produsert 8. august 2025

Rosenhoff

Klassisk & lekker 4-r hjørneleilighet i ærverdig bygård med flotte detaljer! God takhøyde, 3 peiser & store vinduer.

Prisantydning	8 000 000,-
Fellesgjeld	16 621,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	8 017 971,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 293,-
BRA-i	85 kvm
Totalt BRA	106 kvm
Soverom	2

Etasje	3
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1917

Megler	Sylvia Post
Telefon	414 78 478
E-post	s.post@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til en lys og gjennomgående 4-roms hjørneleilighet med sentral beliggenhet på Rosenhoff i en vakker bygård oppført i 1917. Her bor du nær Torshovdalen, Rodeløkkas kolonihager, offentlig transport, dagligvare etc. Leiligheten ligger høyt og luftig til i en klassisk bygård, og byr på romslige løsninger, store vindusflater og en nydelig utsikt over nærområdet.

- Gjennomgående planløsning med gode rom
- Hele 3 peiser
- Store vinduer og en flott takhøyde i stuen
- Kjøkken med spiseplass
- To soverom av god størrelse (mulighet for 3 sov)
- Pent bad med opplegg for vaskemaskin
- Disponerer to loftsboder og to kjellerboder
- Ærverdig og ettertraktet bygård
- Rolig, i grønne omgivelser
- Kort vei til "alt"
- Ingen forkjøpsrett
- Lave kjøpsomkostninger

Arealer og innhold

BRA-i:	85 kvm
BRA-e:	21 kvm
Totalt BRA:	106 kvm

Beskrivelse

Areal
3. etasje:
BRA-i: 85 kvm. Bad, entré, kjøkken, stue, 2 soverom, spisestue
Total BRA: 85 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 13 kvm. 2 kjellerboder
Total BRA: 13 kvm.

2. etasje:
BRA-e: 8 kvm. 2 loftsboder
Total BRA: 8 kvm.



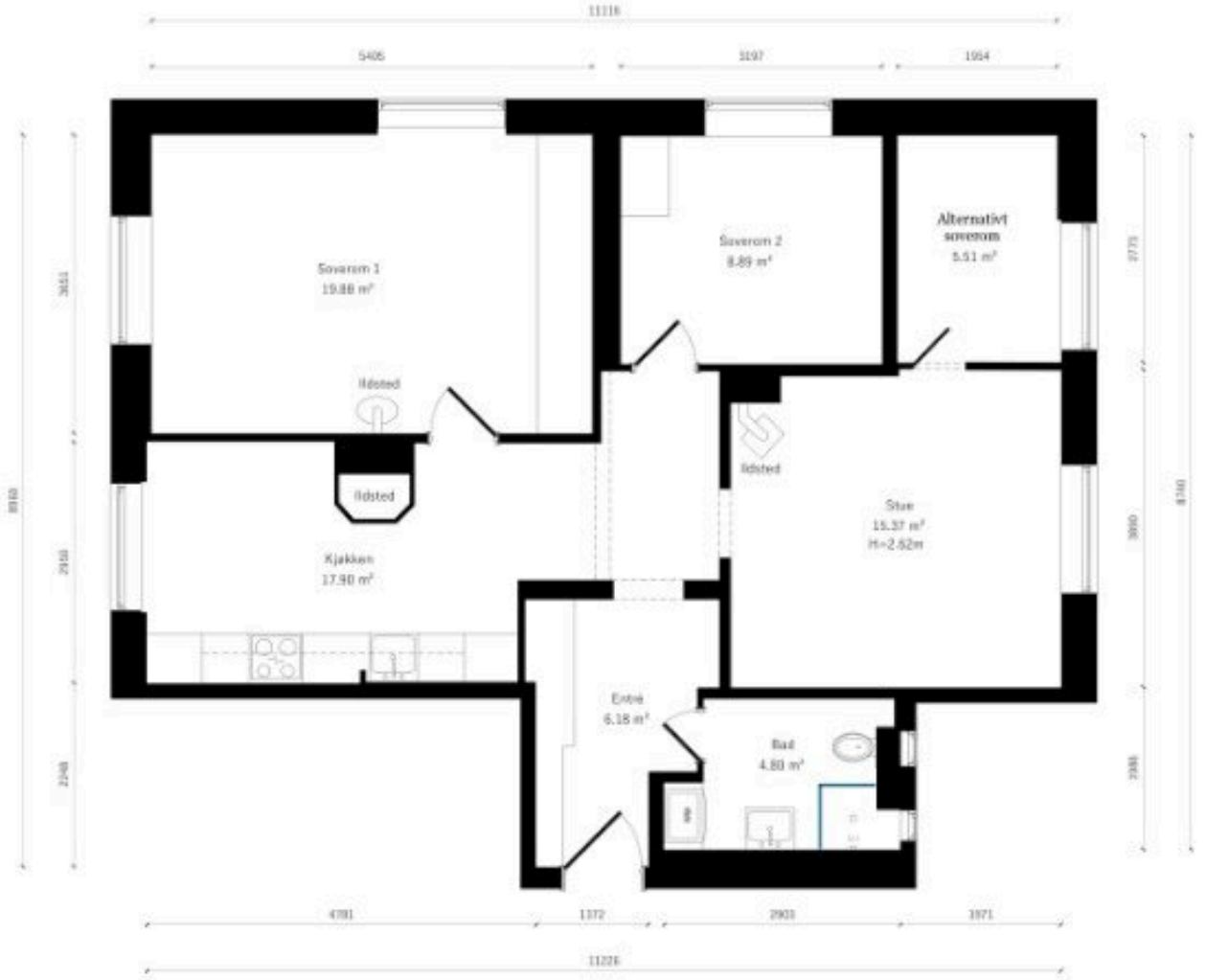
Dynekilgata 7A

3.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D



Dynekilgata 7A

3.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D

Plantegning, alternativ løsning



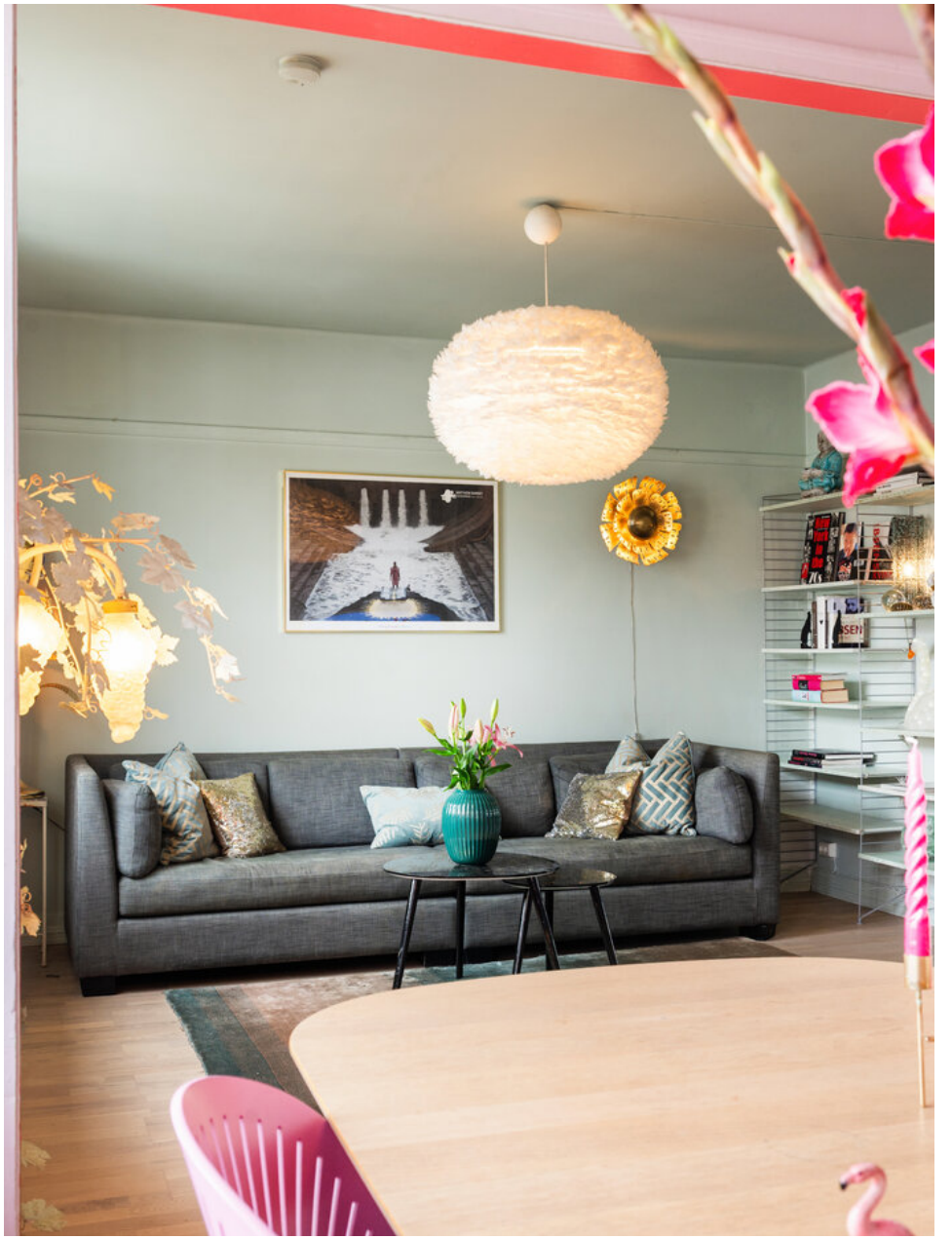

New York to the


New York in the 70s
BERLIN














SMEG













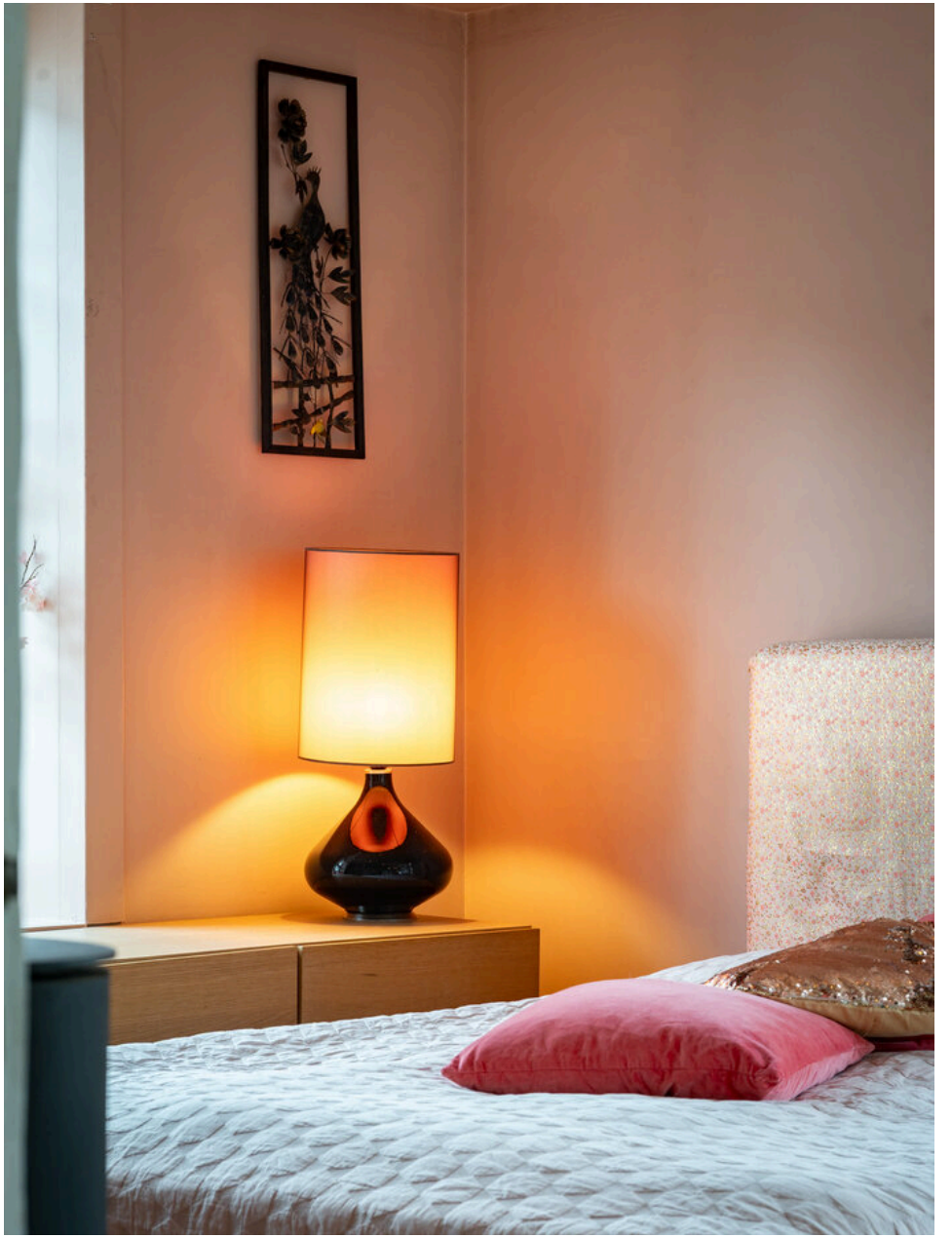





























1 9 14 1 4












7








CARL BERNER
ALLTID FERSKE VARER
Sushi




17
Rikshospitalet
164


CARL BERNER
PASSASJEN




CARLS
ARENA




SATS
SATS

Informasjon

Dynekilgata 7A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0186/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Dynekilgata 7A, 0569 OSLO
Gnr 226, bnr 3 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 137 i Borettslaget Rosenhof Kv 1, org.nr. 962036546

Selger
Marika Enstad

Kjøpesum og omkostninger
8 000 000,- (Prisantydning)
16 621,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 016 621,- (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))
---
8 017 971,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 027 271,- (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
1917

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 85 kvm
BRA-e: 21 kvm
Totalt BRA: 106 kvm

Beskrivelse:
Areal
3. etasje:

BRA-i: 85 kvm. Bad, entré, kjøkken, stue, 2 soverom, spisestue
Total BRA: 85 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 13 kvm. 2 kjellerboder
Total BRA: 13 kvm.

2. etasje:
BRA-e: 8 kvm. 2 loftsboder
Total BRA: 8 kvm.

Innhold

Boligen inneholder: Entré, stue, kjøkken, bad og to soverom.

I tillegg disponerer boligen:
- 2 kjellerboder på ca. 13 kvm samlet areal.
- 2 loftsboder avrundet til ca. 8 kvm samlet.

Standard

Velkommen til Rosenhoff, et ettertraktet nabolag som ligger nydelig til på en høyde, sentralt men likevel stille og rolig til sentralt i Oslo by! Her finner du denne nydelige hjørneleiligheten som ligger i en av Oslos absolutt flotteste bygårder, høyt og fritt i 3. etasje i grønne, hyggelige omgivelser. Leiligheten er en hjørneleilighet hvor du har hele 6 store vinduer som slipper inn nydelig lys! Solen kommer vakkert inn på kjøkkenet om morgenen og videre til soverommene på formiddag/ettermiddag og til sist kommer den fine kveldssolen inn i stuen! En leilighet med fantastisk flotte lysforhold! En virkelig god leilighet som er usjenert og ligger i et velfungerende borettslag i stille, fredelige omgivelser. Det er nydelig utsikt til byen og nabolagets grønne, trivelige omgivelser fra leiligheten. Boligen har en svært god planløsning med store, gode rom og det kan om ønskelig etableres et tredje soverom om ønskelig. Borettslaget har pent opparbeidede uteområder i tillegg til at det er kort vei til mange grønne lunger i nærområdet. Her bor du stille, grønt og sentralt med kort vei til kollektivtilbud, og til Carl Berners som har et rikelig servicetilbud.
Velkommen til et veldrevet borettslag med godt naboskap!

Boligen inneholder:

Stue / Spisestue:
Boligens stue er et fantastisk oppholdsrom med god takhøyde og store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og skaper en lys og luftig atmosfære. Her får du en romslig løsning med plass til både stor sofagruppe og annet møblement – perfekt for både hverdagskos og sosialt samvær. En moderne peisovn varmer godt opp rommet på kaldere høst- og vinterkvelder.

Stuen har åpen tilknytning til en innbydende og romslig spisestue, med plass til langbord og gode middager med familie og venner. Spisestuen er malt i en spenstig og moderne rosafarge som gir interiøret karakter og et unikt uttrykk.

Spisestuen kan om ønskelig gjøres om til leilighetens tredje soverom ved behov.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger skjermet fra stuen og er innredet med stilrene løsninger fra Kvik (nytt i 2013), med lyse, glatte fronter og en solid Kvik Core benkeplate som gir kjøkkenet et moderne og eksklusivt preg. Her finner du alt du trenger av integrerte hvitevarer, inkludert induksjonstopp, innebygd stekeovn i høyskap, oppvaskmaskin og kombiskap for kjøl og frys. Praktiske løsninger som komfyrvakt og lekkasjestopper er allerede på plass for ekstra trygghet i hverdagen. En koselig og

smart spisekrok med plassbygd benk gjør kjøkkenet til et naturlig samlingspunkt, og fra vinduet kan du nyte flott utsikt over område. I tillegg setter en dekorativ og kraftfull peis prikken over i-en – og gir rommet en lun, rustikk og hjemmekoselig følelse.

Bad:
Lekkert og tidløst bad med gjennomtenkte løsninger og moderne uttrykk. Her får du et praktisk dusjhjørne med innfellbare glassvegger, vegghengt toalett og et stilrent servantskap med god oppbevaringsplass. Over servanten finner du et stort speil med integrert belysning som gir både funksjonalitet og en følelse av romslighet. Videre er badet utstyrt med opplegg for vaskemaskin, praktisk plassert i nisje med skapinnredning. Microsement på gulv med gulvvarme og flislagte vegger. To vinduer gir godt med naturlig lys i rommet. Downlights i himling.

Hovedsoverom:
Romslig og innbydende hovedsoverom med flere vinduer som gir godt lysinnslipp og mulighet for effektiv gjennomlufting – perfekt på varme sommerkvelder. Her er det rikelig med plass til dobbeltseng, nattbord, kommode, skrivepult og garderobeløsning. En moderne peisovn gir rommet både varme og en lun, eksklusiv atmosfære. Hovedsoverommet kan også fungere som hjemmekontor da det er god plass til oppbevaringsplass og fin sitteplass ved vindu.

Soverom 2 er også av god størrelse, med plass til seng, nattbord og garderobeskap. Begge rommene er malt i kraftfulle, gjennomtenkte farger som – i likhet med spisestuen – gir boligen særpreg og personlighet.

Entré:
Denne leiligheten gir den en fantastisk velkomst! Lekker tapet, kombinert med treverk og nydelig kombinerte farger i gult, sort og blått gir både et unikt og kult uttrykk. I entréen er det lagt til rette for praktisk og smart oppbevaring av yttertøy i plassbygde skapløsninger som både utnytter plassen godt og bidrar til et ryddig førsteinntrykk. En stilren sittebenk gir både funksjonalitet og en innbydende atmosfære i entréen – perfekt for å ta av og på sko. Pent, flislagt gulv.

Leiligheten disponerer hele 4 stk. boder. 2 stykker på loft og 2 i kjeller.
Felles sykkelbod i borettslaget.

Parkering

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

Bad:
2020/oppgradert:
- Ny dusjarmatur/ Grohe vitalio start 266772430 dusj system
- Ny servant møbel m/kran Grohe Eurospar utført av:

- Vannverket rørleggerbedrift AS
- Nye knagger, hylle montert på vegg
- Malt tak/dør/vindu, karmer

2022:

- Installert ny vaskemaskin Grundig kombi vask/GDP5104427W -
- Byttet blandingsventil på varmtvanns tank utført av: Comfor Storo

2025:

- nytt lag med mikrocement på bade gulv

Kjøkken:

2021:

- Ny stekeovn
- Nytt støpsel til platetopp
- 2024:
- Ny komfyrvakt utført av: Ing. H. Becker AS
- Skiftet ventiler til vannlås under vask. Utført av: Comfor Storo

Stue/soverom:

2016

- Div. montering av dimmere, stikk kontakter. Utført av: Direkte elektro

2025

- Malt tak, sparklet tak på soverom 2 utført av: Borettslaget regi.

Gang:

2018

- Plassbygget skap, oppheng, skuffer utført av: Janas Snekkerverksted

2020/22:

- Oppheng av lamper i tak uført av: Falknor Elektro AS
- Maling og tapetsering
- Malt hele leiligheten i 2020

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

- 2020: - 2020: - oppgradert baderoms innredning - skiftet dusj armatur - satt inn baderoms møbel samt ny kran Utført av: Vannverket rørleggerbedrift AS 2022: - innstallert ny vaskemaskin utført av Power - byttet blandings ventil på varmtvanns tank Utført av: Comfort Storo 2025: - malt tak, dør, lister, vindu Utført av eier. - lagt nytt lag med microsement Utført av eier.
- 2022 ble det skiftet røyk rør med rustfritt stål på soverom 1 i Borettslagets regi.
- Eltel 27.6.2017 - nytt sikrings skap 2016: montert div. dimmere, stikk. ol. Utført av: Direkte elektro 2022: montering av div. lamper Utført av: Falknor Elektro 2024: skiftet komfyr støpsel utført av: Ing. H. Becker AS.
- 2020/2022/2024 Comfor storo - skiftet ventiler til vannlås på kjøkken - innstallert ny vaskemaskin på bad - byttet blandingsventil på varmtvanns tank.
- Kontroll av vifte. v/Borettslaget ca. 2023.
- 2025: malt, sparklet tak på soverom 2 (barnerom) Utført av: Ditt Malerfirma v/Resat Citak.
- Ved fyring på soverom 1 og stue har det sprukket opp på veggen. Dette er normalt i gamle vegger med tegelstein som bakvegg. Dette er rettet opp med sparkel og maling jevnlig
- Tak på soverom 2(barnerom) har det forekommet fukt fra loft. Dette medførte sprukket tak på et lite område. Taket er reparert med sparkling og maling utført av: Ditt Malerfirma v/Resat Citak. dekket av Borettslaget. 24.7.25 2.
- Sprukket flis i gang
- Tregt vindu på soverom 1 ut mot bakgård.

- Normale slitasjeskader på murvegg ved ildsted på soverom.

Bygningssakkyndig

Erik Øyum

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: 2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser).

Dører: Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør.

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 helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600). Målinger er utført i kjøkken og i stort soverom.

Største skjevhet er målt til ca. 24 mm. gjennom hele kjøkkenet og ca. 16 mm. på to meters lengde i samme rom. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

Pipe og ildsted: To pipeløp i tegl. Pipeløpet som går gjennom kjøkken og stort soverom har nyere røykrør i rustfritt stål. Pipeløpet som går gjennom stuen har ikke nyere røykrør.

To vedovner, én i stuen og én på det største soverommet. Peisplater i glass på vedovnene. Eldre åpen peis med gnistfanger på kjøkkenet og peisplate i stål.

Feieluker/sotluker lokalisert i fellesarealer i kjeller og loft. Pipeløpene er tilgjengelig for inspeksjon på 4 sider. (Kravet er 4 sider på teglpiper og 2 sider på elementpiper og teglpiper med nye røykrør).

Det foreligger ingen informasjon om mangler eller påbud (som for eksempel fyringsforbud). Eier opplyser at ovner og peis fungerer som de skal.

TG2
Vinduer
Eldre vinduer med bruksslitasje. Med alder kan tettelister og isolasjon bli gradvis dårligere. Eier opplyser at det ikke oppleves trekk fra vinduene.
Konsekvens/tiltak: Vinduene nærmer seg bytte. Det er vanskelig å si noe helt sikkert rundt tidspunkt for dette. Vinduene fungerer per i dag, men alder kan ha påvirket isolasjonen og vindtettingen rundt vinduene. Eldre isolerglass løper en større risiko for punktering.

Vinduer er ofte sameiets/borettslagets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet.

Dører
Døren subber i karm/terskel.
Konsekvens/tiltak: Justere døren. Kontakt snekker.

Andre utvendige forhold

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
Konsekvens/tiltak: For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Overflater
Bruksslitasje i form av bruksmerker på parkett og glipper i skjøter på kjøkkenet. Sprukket flis og bom i flis i gangen. Noen skraper i veggflate i spisestue. Svimerker i parkett under peisplate i stuen.
Konsekvens/tiltak: Kjøpere må selv vurdere behov for oppgradering.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Pipe og ildsted
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe som går gjennom stuen. Det er ikke kjent hvorfor denne pipen ikke har fått montert røykrør, men det kan spekuleres i at dette ble gjort som en kost/nytte vurdering i borettslaget etter en inspeksjon.
Konsekvens/tiltak: Undersøkelse og vedlikehold av pipeløp vil typisk være borettslagets ansvarsområde. Det er ikke den enkelte beboer som skal undersøke pipeløpet.

Innvendige dører
Generell bruksslitasje. Trådglass er sprukket.
Konsekvens/tiltak: Dørene lar seg åpne og lukke. Kjøpere må selv vurdere behov for bytte dører, alternativt slipe, pusse, justere og bytte glass.

3. etasje - Bad - Overflater vegger og himling
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist sprekker i fliser.
Konsekvens/tiltak: Fliser må skiftes. Bytte av fliser anbefales, men kan av praktiske årsaker være vanskelig å få tak i samme type flis. Badet har en alder som gjør at utbedring også bør vurderes opp mot renovering av hele rommet. Bak flisene skal det være membran, denne er det ikke mulig å vurdere tilstanden til. Ett råd for god kontroll med dusjvann vil være å installere kabinett.

3. etasje - Bad - Overflater Gulv
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Konsekvens/tiltak: Ved fremtidig rehabilitering må fallforholdene utføres etter gjeldende krav.

3. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Ukjent membranløsning og ukjent eksakt alder. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse som sjekklister fra entreprenør etc.
Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

3. etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak: Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

3. etasje - Bad - Ventilasjon
Rommet har kun naturlig ventilasjon. Rommet har kun naturlig avtrekk, NS 3600 som er gjeldende fagstandard, krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 1.
Konsekvens/tiltak: 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 vanskelig å rette.

3. etasje - kjøkken - Overflater og innredning
Sprekker i benkeplate og et lite hakk ved kummen. Skjæremerker i benkeplaten. Det har gått et skall av kanten på koketoppen. Noe påbegynnende delaminering i håndtaket på oppvaskmaskinen.
Konsekvens/tiltak: Delvis oppgradering med bytte av benkeplate og koketopp er et alternativ.

3. etasje - kjøkken - Avtrekk
Det mangler glass på det ene lyset.
Konsekvens/tiltak: Kontakt leverandør for reservedeler (Siemens).

Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak: Det har ikke vært mulig å innhente detaljert informasjon om rørfornyingen. Det er flere metoder for oppgradering av rør. En metode kan være å trekke "strømpe" intern i eksisterende rør, en annen er å bytte rør i sin helhet. Kontakt borettslaget for informasjon.

Ventilasjon
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er ingen ventilasjon på det største soverommet utover åpning av vindu. I denne sammenhengen skal det vurderes som avvik.
Konsekvens/tiltak: Det burde vært flere ventiler i vegger for bedre tilførsel av friskluft. Man kan ikke uten videre begynne å ta hull til ventiler i veggene. Dette er i så fall noe eventuelt borettslaget må ta initiativ til. Det er likevel ikke noe i veien for å benytte vinduer som kilde til friskluft selv om det skal vurderes som avvik i denne sammenheng.

Varmtvannstank
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Berederne er koblet til stikkontakter. Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Kontakt elektriker.

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). Kontakt registrert elektroinstallatør. Generell kommentar: I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.

TGIU
3. 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

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Medfølger ikke handelen:
Samtlige lamper i tak og på vegg, Tv, vegghengt Tv-oppheng, speil på stue, veggmontert lydbar JVC og vaskemaskin bad.

Medfølger i handelen:
Lamper i entré og spotskinne på kjøkken medfølger.

Køyeseng på barnerom og vaskemaskin på bad kan kjøpes i tillegg om ønskelig etter avtale med eier.

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.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Energiattest er basert på senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne

fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Det er montert elektriske panelovner som varmekilde.
Varme i baderomsgulvet og i gangen. To vedovner og en åpen peis.
Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

Informasjon om strømforbruk

Ca. kr. 25 000 pr. år (høyere på vinter, lavere på sommer).

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 293,- pr. mnd.
Inkluderer: Drift og vedlikehold, trappevask, TV/internett grunnpakke, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, renter, avdrag m.m.

Herav:
Eiendomsskatt A-konto kr. 200,00
Felleskostnader kr. 6 093,00

Borettslaget har avtale om Altibox gjennom Viken Fiber for levering av TV- og bredbåndstjenester.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 915 152,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 7 660 609,- 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

Viken fibernett/Altibox.

Borettslaget

Om borettslaget

- Borettslaget består av 200 andelsleiligheter.
- Forretningsfører er NORIAN Regnskap.
- Borettslaget får levert strømnett fra Elvia As. Egen strømavtale for hver leilighet.
- Fellesvaskeriene finner du i kjelleren til Rosenhoffgata 7 og Dynekilgata 7. For å få tilgang til vaskemaskinene så send en e-post til styret så fikser den som har styrevakt den uka vaskekort og legger vaskekortet i din postkasse. Du vil få en e-post med informasjon om brukernavn og passord. Du registrerer vasketid fysisk på de elektroniske vaskemaskinene eller ved å logge inn her.

Det er flere arrangementer som juletretenning og mulighet for å være med i hagelag.

Opplysning fra styret:
Felleskostnadene ble økt fra 1. februar og det er ikke planlagt økning utover dette i 2025. Det skal rehabiliteres piper, men dette vil foreløpig ikke kreve opptak av lån.

Borettslaget driver med rørfornying og dette er pålagt av Oslo kommune. I følge styret skal arbeidene utføres fra kjeller og den enkelte andelseier er selv ansvarlig

for sine bad. Det blir i følge styret heller ikke tatt opp noe lån i denne forbindelse, kun en eventuell indeksregulering ved behov. Avløpsrør ble fornyet for to tre år siden.

Det er startet arbeid med å kartlegge ventilasjonssituasjonen i borettslaget. Borettslaget informerer om at det kun er lov med naturlig ventilasjon og at det ikke er lov med mekanisk avtrekk - dette ødelegger balansen i ventilasjonen for de andre beboerne på samme ventilasjons"system". Vi oppfordrer alle til å sørge for nok tilluft i sin enhet slik at luft naturlig vil sirkulere inn og ut.

LITT HISTORIE
Rosenhof kvartal i Nord for Rodeløkka i bydel Grunerløkka ligger Rosenhoff, et boligstrøk mellom Trondheimsveien og Mailundveien. Bebyggelsen ligger på løkken Rosenhofs grunn. Under og etter den første verdenskrig, da det var stor mangel på boliger i byen, ble det her bygd tre store boligkomplekser, samt Rosenhof skole. Boligkompleksene ble bygd i to perioder, 1914-18 og 1922-25. Til sammen utgjorde dette 354 leiligheter. Boligblokkene lenger nord i området ble oppført før og etter den andre verdenskrig, samt Lilleborg Helsehus, tidligere Lilleborg sykehjem. Borettslaget Rosenhof kvartal I, ofte kalt Rosenhofkomplekset, var det første til å bli bygd. Det ble oppført av kommunen under den første verdenskrig, og ligger mellom Rosenhoffgata, Dynekilgata, Konghellegata og Jørgen Løvlands gate. Det er bygd rundt en indre gård, der det også er en bygning. Komplekset var opprinnelig beregnet på 1200 personer i 1-2 roms leiligheter med kjøkken, opprinnelig uten bad og WC. Det var to fellestoaletter i oppgangene. Husene er utformet i tidens nybarokk, av arkitektene Morgenstierne & Eide. Tekst hentet fra borettslagets hjemmeside.

Forretningsfører
Norian Regnskap AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

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.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 16 621,-pr. 30.07.2025

Det er ikke oppgitt at borettslaget har sikringsordning.

Långiver: Handelsbanken
Lånenummer: 8398.71.25880
Rest lånebeløp: 1 182 068,00
Innfrielsedato: 03.08.2026
Rente type: 6,90%
Andel restsaldo: kr 16 621,50

Fellesformue
Kr 24 096,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsresultat 2023: -386 405
Årsresultat 2022: 748 719,-

Det er ikke mottatt regnskap for 2024.

Vedtekter og husordensregler

- Hver andelseier kan bare eie andeler i samme bolig, og kun fysiske personer kan være andelseiere.
- Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk.
- Styret skal godkjenne nye andelseiere.
- En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det praktiseres to dugnader pr. år.

Dyrehold

Ønsker du å skaffe husdyr må du først søke om dette til styret jrf. Husordensreglene pkt. 14.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 81297058

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 214 kvm (Festetomt)
Borettslaget har pent opparbeidende fellesområder med plenarealer, asfalterte gangveier, trær og beplanting. Sittegrupper og lekeapparat er for barna.

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 arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Boligen står på festet grunn. Bortfester er Oslo kommune. Festetiden er 70 år fra 06.11.1951.

Regulering av festeavgiften følger av tomtefesteloven og eventuelt festeavtalen. Interessenter oppfordres til å undersøke dette nærmere. Festeavtalen er vedlagt salgsoppgaven.

Adkomst

Enkel adkomst via Dynekilgata. Det vil bli skiltet på oppsatte visningstidspunkt.

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. Carl Berner krysset og gatene rundt er oppgradert for nesten 300 millioner kroner bl a. for å nedjustere trafikkbelastningen i krysset. Dette kombinert med et økt tilbud av kaféer, serveringsteder og treningssentre har bidratt til å øke områdets popularitet.

Nærsenteret Carl Berner-passasjen med apotek, Vinmonopol, cafe og blomsterbutikk er 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!

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.

Kollektivtransport:
31 bussen går 24 timer i døgnet til / fra byen. Flybussen går også fra Trondheimsveien (Rosenhoff) to ganger i timen. Fra Carl Bernes Plass går det T-bane, trikk og busser til destinasjoner som BI Nydalen, Blindern, Høyskolen, Ullevål Sykehus, Oslo S, Majorstuen, Bislett m.m. Du vil med andre ord enkelt kunne ta deg rundt i hele sentrum. For eksempel tar T-banelinjen "Ringen" deg til BI Nydalen på 3 stopp og til UIO Blindern på 6 stopp. Fra Carl Berner kjører T-banelinjene 4,5 og 6. I tillegg har blant annet 20, 21, 28, 31 og 57-bussen, i tillegg til flybussen, holdeplass her.

Bebyggelse

I all hovedsak bygårdsbebyggelse.

Skoler og barnehager

Godt tilbud av skoler og barnehager i området.

-Støperiet barnehage er en av Oslos største barnehager og ligger kun få minutter unna. Støperiet barnehage er innpasset i et tidligere industrianlegg regulert til spesialområde bevaring. Støperiet barnehage var kandidat til Oslo kommunes arkitekturpris i 2013.
-Sophies Hage barnehage
-Dynekilen barnehage

Skoler:
Akademiet realfagsskole Oslo
Sinsen skole (1-7 kl.)
Lilleborg skole (1-7 kl.)
Sofienberg skole (8-10 kl.)
Frydenberg skole (8-10 kl.)
Foss videregående skole
Hersleb videregående skole

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at 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.

Originale plantegninger: På tilgjengelige byggetegninger (fra 1913) i kommunens elektroniske byggesaksarkiv er planløsningen annerledes enn dagens løsning. Det ligger også en byggesak i arkivet fra 1980 (sammenslåing leil. 3.etg.). Denne planløsningen viser sammenslåing av arealer fra to leiligheter, men tegningen stemmer ikke med dagens løsning. Med dagens planløsning er ytterligere arealer tatt inn i leiligheten, blant annet med en større gang. Egne undersøkelser anbefales. Ta kontakt med kommunen.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plan- og byggesaker i område:
- Hasleveien 28, 30, 36, 38 og Sinsenveien 11 - utarbeidelse av planforslag
Saksnummer: 202451391 - Reguleringssak. Mottatt sak: 31.01.2024
Ambisjonsplan: Prosjektet skal aktivisere torget ved å tilføre et nytt nærings -og kulturtilbud som utadrettede virksomheter. Prosjektet har målsetning om å etablere grønne forhager med beplantning og trær i forbindelse med boliginnganger mot Sinsenveien. Prosjektet bryter barrierer og etablerer nye forbindelser
mellom Hasleveien og Sinsenveien. Forsterker og linker grøntområder og forbindelser i nærområdet. Prosjektet tar vare på og oppgraderer eksisterende skog
til felles uteoppholdsareal. Hagerommet vil inneholde ulike aktivitets og møteplasser. Bygg D oppføres som et nytt boligbygg. Boligbygget gir et skjermet hagerom. Ca. 90% av eksisterende bygg ombrukes i prosjektet. Nye konstruksjoner kommer som på -og tilbygg for byggene A,B og C. Bygg D er et frittstående nybygg.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

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:

301/226/3:
06.11.1951 - Dokumentnr: 414054 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,812
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER
MED FLERE BESTEMMELSER
KONTRAKTEN KAN PANTSETTES

Nye vilkår

06.11.1951 - Dokumentnr: 414054 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,812
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER
MED FLERE BESTEMMELSER
KONTRAKTEN KAN PANTSETTES

Nye vilkår

26.01.1955 - Dokumentnr: 301342 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

08.05.1915 - Dokumentnr: 900204 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:227 Bnr:465

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.

Verneklasse/SEFRAK

Navn: Dynekilgata 7
Kategori: Enkeltminne bygning
Vern: Kommunalt listeført
Registrert av Byantikvaren i Oslo

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.

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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 64 132,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. for 2 stk: /ut over dette 50% på videre visninger) kr. 7 800,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr til forretningsfører kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører (liten pakke) kr. 4 848,-
Utlegg foto kr. 6 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. med målsatt plantegning kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 160 140,- 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 11. august 2025

Ansvarlig megler

Sylvia Post, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41478478

Meglerforetaket

Nordvik Løren
Lørenveien 51A
0585 OSLO
Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924831332

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Dynekilgata 7A

Dynekilgata 7A

Skoler

Akademiet realfagsskole Oslo (...	160 elever, 12 klasser	9 min 0.7 km
Sinsen skole (1-7 kl.)	589 elever, 30 klasser	11 min 0.8 km
Lilleborg skole (1-7 kl.)	295 elever, 24 klasser	12 min 1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	429 elever, 30 klasser	14 min 1.2 km
Frydenberg skole (8-10 kl.)	504 elever, 32 klasser	16 min 1.2 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	16 min 1.3 km
Hersleb videregående skole		21 min

Sport

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

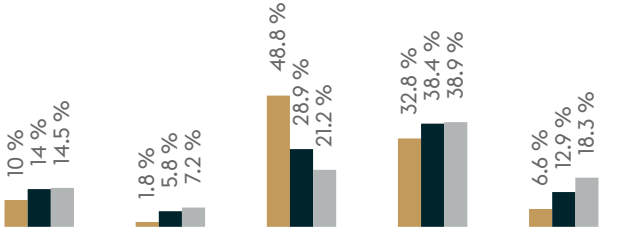
Offentlig transport

Rosenhoff	Linje 17	4 min 0.3 km
Rosenhoff	Totalt 7 ulike linjer	4 min 0.3 km
Carl Berners plass	Linje 5	9 min 0.7 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	19 min 1.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	9 min 2.9 km

Barnehager

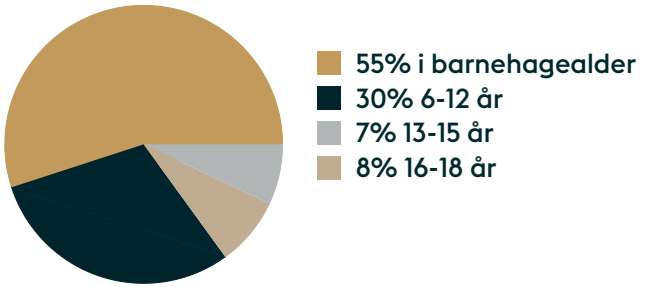
Dynekilen barnehage (1-5 år)	138 barn	3 min 0.2 km
Sophies Hage barnehage (0-5 år...	84 barn	5 min 0.4 km
Støperiet barnehage (1-5 år)	202 barn	7 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Sinsen Rode 1	1 555	1 027
Kommune: Oslo	699 827	358 376
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



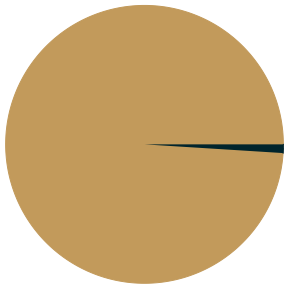
Ladepunkt for el-bil

Kiwi Rosenhoff	4 min
Rema 1000 Rosenhoff	6 min

Sivilstand

		Norge
Gift	12%	33%
Ikke gift	81%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

Boligmasse



- 99% blokk
- 1% annet



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 7A , 0569 OSLO
OSLO kommune
gnr. 226, bnr. 3
Andelsnummer 137

Sum areal alle bygg: BRA: 106 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 07.08.2025 **Rapportdato:** 09.08.2025 **Oppdragsnr.:** 13722-3121 **Referansenummer:** YK3206

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. 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
Uavhengig Takstingeniør
erik@taksthuset.no
900 88 685

Dynekilgata 7A , 0569 OSLO
Gnr 226 - Bnr 3
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

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

© iVerdi 2023 © 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 7A , 0569 OSLO
Gnr 226 - Bnr 3
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

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 med noe bruksslitasje. 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: 1917

UTVENDIG Gå til side

Bygård oppført i bærende murkonstruksjoner. Fasaden er pusset og malt. Skråtakskonstruksjon i tre. Taksteinsplater til taktekking.

2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede.

Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: 3- stavs parkett i hovedsak. Fliser i gangen. Veggflater: Malte flater og mønstret tapet. Glass mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Teglvegg på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling og malt panel. Det må påregnes at det forekommer bruksmerker.

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

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevante.

To pipeløp i tegl. Pipeløpet som går gjennom kjøkken og stort soverom har nyere røykrør i rustfritt stål. Pipeløpet som går gjennom stuen har ikke nyere røykrør. To vedovner, én i stuen og én på det største soverommet. Eldre åpen peis med gnistfanger på kjøkkenet og peisplate i stål. Eier opplyser at ovner og peis fungerer som de skal.

Eldre profilerte innerdører med terskler. Det er trådglassfelt i døren inn til det minste soverommet.

Oppvarming: Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Varme i baderomsgulvet og i gangen. To vedovner og en åpen peis. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

VÅTROM Gå til side

Bad:

Bad med mikrosement på gulvet og flislagte vegger. Dusjnisje med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin i nisje. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Det står i salgsannonse fra salg i 2016 at badet er "pusset opp" i 2006. Hva dette betyr konkret er ikke kjent.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Det er opplyst at det i 2020 ble bytte innredning på badet med utskiftning av dusjbatteri, nytt baderomsmøbel, samt nytt blandebatteri. Arbeidet ble utført av Vannverket rørleggerbedrift AS. Det er fremlagt faktura på arbeidene.

I 2022 ble det installert ny vaskemaskin av Power. (Eier selger denne eventuelt separat).

I 2025 ble det malt himling, dør, lister og vindu. Det ble også lagt nytt lag med mikrosement, alt utført av eier.

Naturlig ventilasjon (ikke vifte). Spalteventiler i vinduer. Overstrømmingsspalte under døren for tilluft.

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.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra Kvik med glatte fronter. Kvik Core benkeplate. Induksjon koketopp. Innebygget stekeovn (fra 2021) i høyskap. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert komfyrvakt (i 2022) og lekkasjestopper. Kjøkkenet er fra 2013.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør kjøkken: Plastrør i benkeskapet. Det er stoppekran til kjøkkenet på inntaksrøret. Det er montert lekkasjestopper i skapet.

Bad: Rørskap med samlestokker og stoppekran. Det er kursoversikt i skapet. Drensåpning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra anlegget.

Eier har listet opp følgende som er utført på røranlegget: 2020/2022/2024 Comfort Storo - skiftet ventiler til vannlås på kjøkken - installert ny vaskemaskin på bad - byttet ventil på varmtvannsbereder.

Synlige avløpsrør er av plast. Eldre soilrør i støpejern er delvis tilgjengelig i benkeskapet på kjøkkenet. Forøvrig er soilrør skjult i konstruksjonen.

Avtrekksventil på badet og på kjøkkenet med naturlig avtrekk. Ventilator på kjøkkenet tilkoblet kanal ut av yttervegg. Friskluftsventil i det minste soverommet. Spalteventiler i vinduene i stuen og på badet.

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.

Det er to beredere i leiligheten. Varmtvannsbereder på kjøkkenet på ca. 30 liter og varmtvannsbereder over vaskemaskinen på ca. 100 liter.

Det er to sikringsskap. Sikringsskap i oppgangen med automatsikringer og jordfeilbrytere på to kurser. 8 kurser. Hovedsikring på 40 A. Sikringsskap i gangen (inne i leiligheten) med

Dynekilgata 7A , 0569 OSLO
Gnr 226 - Bnr 3
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

automatsikringer og jordfeilbrytere på tre kurser 8 kurser.
Hovedsikring på 40 A.

Brannvarslere i leiligheten koblet til fellesanlegg . Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC).
Brannvarsler er koblet til sentral som er plasser i oppgangen nede.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

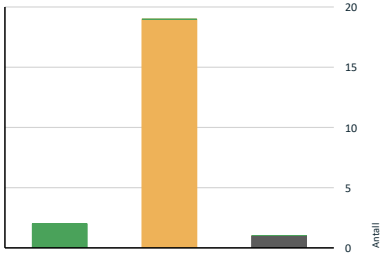
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

På tilgjengelige byggetegninger (fra 1913) i kommunens elektroniske byggesaksarkiv er planløsningen annerledes enn dagens løsning. Det ligger også en byggesak i arkivet fra 1980 (sammenslåing leil. 3.etg.). Denne planløsningen viser sammenslåing av arealer fra to leiligheter, men tegningen stemmer ikke med dagens løsning. Med dagens planløsning er ytterligere arealer tatt inn i leiligheten, blant annet med en større gang. Egne undersøkelser anbefales. Ta kontakt med kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 3. etasje > kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 3. etasje > kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Dynekilgata 7A , 0569 OSLO
Gnr 226 - Bnr 3
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1917

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 med noe bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser).

Årstall: 1984 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre vinduer med bruksslitasje. Med alder kan tettelister og isolasjon bli gradvis dårligere. Eier opplyser at det ikke oppleves trekk fra vinduene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduene nærmer seg bytte. Det er vanskelig å si noe helt sikkert rundt tidspunkt for dette. Vinduene fungerer per i dag, men alder kan ha påvirket isolasjonen og vindtettingen rundt vinduene. Eldre isolerglass løper en større risiko for punktering.

Vinduer er ofte sameiets/borettslagets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet.

TG 2 Dører

Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døren subber i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Justere døren. Kontakt snekker.

TG 2 Andre utvendige forhold

Fra gjeldende standard: "For boliger med fellesdel skal teknisk rapport for fellesdelene etterspørres. Dersom det foreligger en rapport, så skal den vurderes med hensyn på relevans og egnethet og vedlegges som grunnlag for tilstandsanalysen. Rapportens alder skal framkomme."

"Mangel av rapport for fellesdeler registreres som et avvik."

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: 3- stavs parkett i hovedsak. Fliser i gangen. Veggflater: Malte flater og mønstret tapet. Glass mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Teglvegg på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling og malt panel. Det må påregnes at det forekommer bruksmerker.

I 2025 ble himling sparklet og malt på soverom 2 (barnerom). Dette som følge av lekkasje fra loftet. Arbeidene ble utført av Ditt Malerfirma v/Resat Citak i regi av borettslaget. Det er fremvist faktura på arbeidene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bruksslitasje i form av bruksmerker på parkett og glipper i skjøter på kjøkkenet. Sprukket flis og bom i flis i gangen. Noen skraper i veggflate i spisestue. Svimerker i parkett under peisplate i stuen.

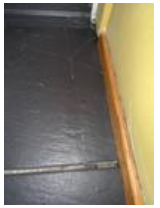
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøpere må selv vurdere behov for oppgradering.



Merker i parkett under glassplate i stuen.

Tilstandsrapport



Sprukket flis.

TG 2 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 helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600). Målinger er utført i kjøkken og i stort soverom.

Største skjevhet er målt til ca. 24 mm. gjennom hele kjøkkenet og ca. 16 mm. på to meters lengde i samme rom. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

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/).

TG 2 Pipe og ildsted

To pipeløp i tegl. Pipeløpet som går gjennom kjøkken og stort soverom har nyere røykrør i rustfritt stål. Pipeløpet som går gjennom stuen har ikke nyere røykrør.

To vedovner, én i stuen og én på det største soverommet. Peisplater i glass på vedovnene. Eldre åpen peis med gnistfanger på kjøkkenet og peisplate i stål.

Feieluker/sotluker lokalisert i fellesarealer i kjeller og loft. Pipeløpene er tilgjengelig for inspeksjon på 4 sider. (Kravet er 4 sider på teglpiper og 2 sider på elementpiper og teglpiper med nye røykrør).

Det foreligger ingen informasjon om mangler eller påbud (som for eksempel fyringsforbud). Eier opplyser at ovner og peis fungerer som de skal.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe som går gjennom stuen. Det er ikke kjent hvorfor denne pipen ikke har fått montert røykrør, men det kan spekuleres i at dette ble gjort som en kost/nytte vurdering i borettslaget etter en inspeksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Undersøkelse og vedlikehold av pipeløp vil typisk være borettslagets ansvarsområde. Det er ikke den enkelte beboer som skal undersøke pipeløpet.



Eier har kjøpt peisplate. Denne skal tilpasses før salg.

TG 2 Innvendige dører

Eldre profilerte innerdører med terskler. Det er trådglassfelt i døren inn til det minste soverommet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Generell bruksslitasje. Trådglass er sprukket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dørene lar seg åpne og lukke. Kjøpere må selv vurdere behov for bytte dører, alternativt slipe, pusse, justere og bytte glass.

Oppvarming

Dynekilgata 7A , 0569 OSLO
Gnr 226 - Bnr 3
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Varme i baderomsgulvet og i gangen. To vedovner og en åpen peis. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Bad med mikrosement på gulvet og flislagte vegger. Dusjnisje med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin i nisje. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Det står i salgsannonse fra salg i 2016 at badet er "pusset opp" i 2006. Hva dette betyr konkret er ikke kjent.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Det er opplyst at det i 2020 ble bytte innredning på badet med utskiftning av dusjbatteri, nytt baderomsmøbel, samt nytt blandebatteri. Arbeidet ble utført av Vannverket rørleggerbedrift AS. Det er fremlagt faktura på arbeidene.

I 2022 ble det installert ny vaskemaskin av Power. (Eier selger denne eventuelt separat).

I 2025 ble det malt himling, dør, lister og vindu. Det ble også lagt nytt lag med mikrosement, alt utført av eier.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på veggene. Malt panel i himling med downlights.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak
• Fliser må skiftes.

Bytte av fliser anbefales, men kan av praktiske årsaker være vanskelig å få tak i samme type flis. Badet har en alder som gjør at utbedring også bør vurderes opp mot renovering av hele rommet. Bak flisene skal det være membran, denne er det ikke mulig å vurdere tilstanden til. Ett råd for god kontroll med dusjvann vil være å installere kabinett.



Sprukken flis i dusjen.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Mikrosement på gulv med gulvvarme (elektrisk). Punktsjekk med digitalt vater viser fall mot slukene. Høyde fra overkant slukrist i dusjen til underkant terskel er ca. 10 mm. Høyde på terskel er ca. 5 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket i dusjen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved døråpning er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ved fremtidig rehabilitering må fallforholdene utføres etter gjeldende krav.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Hovedsluk i dusjen med klemring. Klemringens plassering i konstruksjonen indikerer at det er lagt sveisemembran. Membranen er ikke synlig. Det er også sluk under vaskemaskinen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Ukjent membranløsning og ukjent eksakt alder. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse som sjekklister fra entreprenør etc.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport



Sluk i dusjen.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant og underskap med ett greps blandebatteri. Dusjbatteri med hånddusj og regnskogdusj. Opplegg for vaskemaskin i nisje. Vegghengt toalett med innebygget sisterne.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.



Prinsippskisse av innebygget sisterne. (Kilde: Sintef)

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon (ikke vifte). Spalteventiler i vinduer. Overstrømmingsspalte under døren for tilluft.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet har kun naturlig avtrekk, NS 3600 som er gjeldende fagstandard, krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 1.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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 vanskelig å rette.

3. 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

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Kvik med glatte fronter. Kvik Core benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp. Innebygget stekeovn (fra 2021) i høyskap. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert komfyrvakt (i 2022) og lekkasjestopper. Kjøkkenet er fra 2013.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sprekker i benkeplate og et lite hakk ved kummen. Skjæremerker i benkeplaten. Det har gått et skall av kanten på koketoppen. Noe påbegynnende delaminering i håndtaket på oppvaskmaskinen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Delvis oppgradering med bytte av benkeplate og koketopp er et alternativ.



Sprekker i benkeplate.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler glass på det ene lyset.

Dynekilgata 7A , 0569 OSLO
Gnr 226 - Bnr 3
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kontakt leverandør for reservedeler (Siemens).



Lys fungerer. Glass mangler på venstre side.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør kjøkken: Plastrør i benkeskapet. Det er stoppekran til kjøkkenet på inntaksrøret. Det er montert lekkasjestopper i skapet.

Bad: Rørskap med samlestokker og stoppekran. Det er kursoversikt i skapet. Drensåpning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra anlegget.

Eier har listet opp følgende som er utført på røranlegget:
2020/2022/2024 Comfort Storo - skiftet ventiler til vannlås på kjøkken - installert ny vaskemaskin på bad - byttet ventil på varmtvannsbereder.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Rørskap på badet.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast. Eldre soilrør i støpejern er delvis tilgjengelig i benkeskapet på kjøkkenet. Forøvrig er soilrør skjult i konstruksjonen. 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.

I brev fra forr. fører så står det: "Borettslaget driver med rørfornying og dette er pålagt av Oslo kommune. I følge styret skal arbeidene utføres fra kjeller og den enkelte andelseier er selv ansvarlig for sine bad."

Det er ikke kjent hva slags fremdrift, omfang etc. det er på prosjektet. Rørfornying kan i ytterste konsekvens medføre inngrep på bad med følgearbeider i etterkant. Ta kontakt med borettslaget for nærmere informasjon.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det har ikke vært mulig å innhente detaljert informasjon om rørfornyingen. Det er flere metoder for oppgradering av rør. En metode kan være å trekke "strømpe" intern i eksisterende rør, en annen er å bytte rør i sin helhet. Kontakt borettslaget for informasjon.

TG 2 Ventilasjon

Avtrekksventil på badet og på kjøkkenet med naturlig avtrekk. Ventilator på kjøkkenet tilkoblet kanal ut av yttervegg. Friskluftsventil i det minste soverommet. Spalteventiler i vinduene i stuen og på badet.

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.

Det er ingen ventilasjon på det største soverommet utover åpning av vindu. I denne sammenhengen skal det vurderes som avvik.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det burde vært flere ventiler i vegger for bedre tilførsel av friskluft. Man kan ikke uten videre begynne å ta hull til ventiler i veggene. Dette er i så fall noe eventuelt borettslaget må ta initiativ til. Det er likevel ikke noe i veien for å benytte vinduer som kilde til friskluft selv om det skal vurderes som avvik i denne sammenheng.

TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Det er to beredere i leiligheten.

Varmtvannsbereder på kjøkkenet på ca. 30 liter. Berederen er fuktsikret med lekkasjestopper. Det er ikke svimerker på tilkoblingspunktet for elektrisitet. Berederen er koblet til stikkontakt. Berederen er fra 2013 i følge klistrelapp på berederen.

Varmtvannsbereder over vaskemaskinen på ca. 100 liter. Berederen er fuktsikret med overløp. Det er ikke svimerker på tilkoblingspunktet for elektrisitet. Berederen er koblet til stikkontakt. Berederen er fra 2005 i følge klistrelapp på berederen.

Det er fremvist to fakturaer fra Comfort Storo på bytte av blandingsventil på berederen i gangen og bytte av ventil på kjøkkenet, begge fakturaer fra 2024.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Beredere er koblet til stikkontakter. Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kontakt elektriker.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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.

Det er to sikringsskap.

Sikringsskap i oppgangen med automatsikringer og jordfeilbrytere på to kurser. Forskriftsmessig kursoversikt. 8 kurser. Hovedsikring på 40 A. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter mangler i skapet.

Sikringsskap i gangen (inne i leiligheten) med automatsikringer og jordfeilbrytere på tre kurser. Forskriftsmessig kursoversikt og brukerveiledning til jordfeilbryter i skapet. 8 kurser. Hovedsikring på 40 A.

Eier har listet opp følgende som er utført på anlegget: Eltel 27.6.2017 - nytt sikrings skap 2016: montert div. dimmere, stikk. ol. Utført av: Direkte elektro 2022: montering av div. lamper Utført av: Falknor Elektro 2024: skiftet komfyr støpsel utført av: Ing. H. Becker AS

Det er fremvist faktura og samsvarserklæring fra Ing. Hans Becker AS på arbeider utført på kjøkkenet, kobling av koketopp, opplegg for brytere og stikk, omlegging av 10 A kurs fra 2013.

Det er fremvist faktura fra Direkte Elektro AS på arbeider utført i 2016. Arbeidet bestod i opplegg for lamper og stikk.

Det er fremvist faktura fra Falknor Elektro AS på arbeider utført i 2022. Arbeidet bestod i montering av lamper i gang.

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?
   Nei

   Det er fremvist faktura og samsvarserklæring fra Ing. Hans Becker AS på arbeider utført på kjøkkenet i 2013.

   På flere oppdrag utført på anlegget foreligger det ikke 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

Dynekilgata 7A , 0569 OSLO
Gnr 226 - Bnr 3
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

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). Kontakt registrert elektroinstallatør.

Generell kommentar

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



Sikringsskap inne.



Sikringsskap i oppgang.

TG 0 Brannstekniske 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 brannstekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannstekniske 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 brannstekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

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

Brannvarsler er koblet til sentral som er plasser i oppgangen nede.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

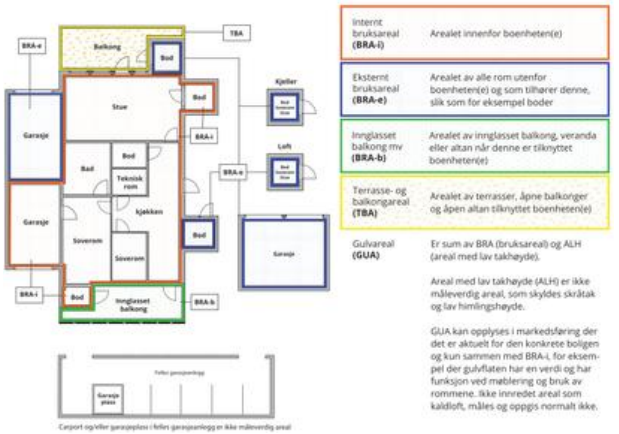
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Dynekilgata 7A , 0569 OSLO
Gnr 226 - Bnr 3
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3. etasje	85			85	
Loft		8		8	
Kjeller		13		13	
SUM	**85**	**21**			
SUM BRA	**106**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Bad, entré, kjøkken, stue, 2 soverom, spisestue		
Loft		2 loftsboder	
Kjeller		2 kjellerboder	

Kommentar

Himlingshøyde varierer og er ca. 241- 255 cm. i gang og sov. Ca. 262 cm. i stuen.

2 kjellerboder (BRA-e) på ca. 13 m² samlet areal. 2 loftsboder med avrundet til 8 m² samlet.

Boder er påvist av eier. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: På tilgjengelige byggetegninger (fra 1913) i kommunens elektroniske byggesaksarkiv er planløsningen annerledes enn dagens løsning. Det ligger også en byggesak i arkivet fra 1980 (sammenslåing leil. 3.etg.). Denne planløsningen viser sammenslåing av arealer fra to leiligheter, men tegningen stemmer ikke med dagens løsning. Med dagens planløsning er ytterligere arealer tatt inn i leiligheten, blant annet med en større gang. Egne undersøkelser anbefales. Ta kontakt med kommunen.

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: Bytte innredning m.m. på badet i 2020. Ny stekeovn i 2021. Ny komfyrvakt i 2022. Diverse mindre utbedringer av beredere i perioden 2020- 2025. Malt himling på lite soverom i 2025.

Se spesifikke punkter for detaljer.

Krav for rom til varig opphold

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

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	85	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.8.2025	Erik Øyum	Takstingeniør
	Marika Enstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	226	3		0	1414.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Dynekilgata 7A

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, bortfester
Rosenhof Kv 1 Borettslaget, fester

Kommentar
Det foreligger ikke informasjon om festeavtalen. (Utløpsdato, regulering osv.).

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
962036546		Norian	Enstad Marika

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
137	24 096	*31.12.2024*	37 330	*31.12.2024*

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.

Regulering

Regulert til boliger med tilhørende anlegg. Reguleringsplan S-2255. Gården er oppført på såkalt gul liste.

Dynekilgata 7A , 0569 OSLO
Gnr 226 - Bnr 3
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2024	Fås ved henvendelse til ligningskontoret

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum
0

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	81297058			

Kommentar
Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	06.08.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	12.03.2025		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	12.03.2025		Fremvist		Nei
Plantegninger	25.02.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	25.02.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.08.2025	
2	11.08.2025	Lagt inn noen utfyllende opplysninger.

For gyldighet på rapporten se forside

Dynekilgata 7A , 0569 OSLO
Gnr 226 - Bnr 3
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 branntekniske 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.

Dynekilgata 7A , 0569 OSLO
Gnr 226 - Bnr 3
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• 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, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede 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/YK3206

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Enstad, Marika	9578-5999-4-880336	2025-08-11 15:54:56

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
11. aug. 2025

Oppdragsnummer
21-0186/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Dynekilgata 7A, 0569 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Marika Enstad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
28. juni 2016

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?
Ja
Polisenummer: 1977677
Forsikret i: IF forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2020: - oppgradert baderoms innredning - skiftet dusj armatur - satt inn baderoms møbel samt ny kran Utført av: Vannverket rørleggerbedrift AS 2022: - innstallert ny vaskemaskin utført av Power - byttet blandings ventil på varmtvanns tank Utført av: Comfor Storo 2025: - malt tak, dør, lister, vindu Utført av eier. - lagt nytt lag med microsement Utført av eier.

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

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

Eventuell kommentar: Fliser på vegger, varmekabler, microsement på gulv

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2022 ble det skiftet røyk rør med rustfritt stål på soverom 1 i Borettslagets regi

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

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Eltel 27.6.2017 - nytt sikrings skap 2016: montert div. dimmere, stikk. ol. Utført av: Direkte elektro 2022: montering av div. lamper Utført av: Falknor Elektro 2024: skiftet komfyr støpsel utført av: Ing. H. Becker AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Eltel 27.6. 2017

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2020/2022/2024 Comfor storo - skiftet ventiler til vannlås på kjøkken - innstallert ny vaskemaskin på bad - byttet blandingsventil på varmtvanns tank

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?

Ja

Beskriv: Kontroll av vifte. v/Borettslaget ca. 2023

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2025: malt, sparklet tak på soverom 2 (barnerom) Utført av: Ditt Malerfirma v/Resat Citak

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?

Ja

Beskriv: Ved fyring på soverom 1 og stue har det sprukket opp på veggen. Dette er normalt i gamle vegger med tegelstein som bakvegg. Dette er rettet opp med sparkel og maling jevnlig.

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?

Ja

Beskriv: 1. Tak på soverom 2(barnerom) har det forekommet fukt fra loft. Dette medførte sprukket tak på et lite område. Taket er reparert med sparkling og maling utført av: Ditt Malerfirma v/Resat Citak. dekket av Borettslaget. 24.7.25 2. Sprukket flis i gang 3. tregt vindu på soverom 1 ut mot bakgård.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Normale slitasjeskader på murvegg ved ildsted på soverom

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

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? Fra forrige salg ble den målt til 83. Kvm. 2016.

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

Eventuell kommentar: Det er ingen planer om å feks. bygge balkonger her. Det er vedtatt ikke blir noe av. Mulig det blir iverksatt planer for uteområdet.

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

Eventuell kommentar: Veldig rolig oppgang

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

Eventuell kommentar: Husleien har nådd maks, tror jeg. Jeg fikk min justert fra 4043 til 6300 grunnet areal oppmåling som ble gjort av borettslaget.

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: 21-0186/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Enstad, Marika	**2025-08-11**

Identifikasjon

bankID Enstad, Marika

Signicat

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

NORIAN

Christiania Eiendomsmegling AS
Lørenveien 44
0585OSLO

Deres ref.: 21-0186/25
Vår ref.: 121-1-137/9088
Dato: 30.07.2025

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgsoppdrag vedrørende seksjon/andel i Borettslaget Rosenhof kv I.

Under følger opplysninger om den aktuelle eiendommen. På nest siste side fremgår for ordens skyld en kort beskrivelse av eierskifteprosessen.

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

EIENDOMMEN

Sameie/borettslag:	**Borettslaget Rosenhof kv I**
Organisasjonsnummer:	962036546
Gårds- og bruksnummer:	226 / 3
Seksjons-/andelsnummer:	137
Adresse:	Dynekilgata 7 A, 0569 OSLO
Eier/medeier:	Enstad, Marika

NORIAN

FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt A-konto	200,00
Felleskostnader	6 093,00
Felleskostnader Månedlig:	**kr. 6 293,00**

NB! Selger er ansvarlig for betaling av felleskostnader i overtakelsesmåned. Kjøper tar ansvar for felleskostnader fra første forfallsdato etter overtakelse. Forholdsmessig fordeling og oppgjør for felleskostnader i overtakelsesmåned må ordnes direkte mellom selger og kjøper.

Ved behov kan styret endre felleskostnadene eller vedta ekstraordinære innbetalinger fra eierne. Eventuelle beslutninger som kan/ vil medføre økning av felleskostnadene, bes avklart med styret i boligselskapet.

FELLESGJELD

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2024:	**kr. 37 330**
Andel formue pr. 31.12.2024:	kr. 24 096

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

FELLES LÅN

Långiver:	Handelsbanken
Lånenummer:	8398.71.25880
Rest lånebeløp:	1 182 068,00
Innfrielsedato:	03.08.2026
Rente type:	6,90%

ANDEL AV FELLES LÅN

Bank:	Handelsbanken
Lånenummer:	8398.71.25880
Lånetype:	Annuitetslån
Rente type:	6,90%,
Restsaldo:	**kr 16 621,50**
Innfrielseslån:	03.08.2026

NORIAN

PRAKTISK INFORMASJON

Forkjøpsrett:	Det er ikke forkjøpsrett i dette borettslaget.
Styregodkjenning:	Nye andelseiere godkjennes av styret. Forretningsfører har fått fullmakt til å godkjenne nye eiere på vegne av styret.
Utleie:	Krever styregodkjenning. Se vedtekter for vilkår for utleie i borettslaget.
Forsikring:	Gjensidige Forsikring ASA Polisenummer 81297058
Dyrehold:	Vennligst se husordensreglene for eventuelle bestemmelser om dyrehold.
Parkering:	Borettslaget disponerer ikke parkeringsplasser.
Internett/TV:	Borettslaget har avtale om Altibox gjennom Viken Fiber.
Oppvarming:	Borettslaget får levert strømnett fra Elvia As. Egen strømavtale for hver leilighet.
Vedlikeholdshistorikk:	Borettslaget driver med rørfornying og dette er pålagt av Oslo kommune. I følge styret skal arbeidene utføres fra kjeller og den enkelte andelseier er selv ansvarlig for sine bad. Det blir i følge styret heller ikke tatt opp noe lån i denne forbindelse, kun en eventuell indeksregulering ved behov.

NORIAN
a part of ECIT

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

BORETTSLAGET ROSENHOF KV I

ONSDAG 29. MAI 2024
KL. 18.00

STED:
FELLESLOKALET
BORETTSLAGET ROSENHOF KV 1

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd og borettslagsloven § 7-4 (4) at

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

ÅRETS MØTE

Styret har besluttet at årsmøtet/generalforsamlingen skal gjennomføres som et fysisk møte. Alle eiere bes sette seg inn i sakspapirene på forhånd, slik at møtet kan gjennomføres effektivt. Styret oppfordrer alle beboere til å følge møtereglene, og ber om forståelse for de tiltak som er iverksatt for å følge myndighetenes regler og anbefalinger.

Vel møtt!

Til eiere i Borettslaget Rosenhof kv I

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Møtedato: 29.05.2024
Tidspunkt: 18.00
Sted: Felleslokalet, Borettslaget Rosenhof kv1

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. **KONSTITUERING**
   - **1.1. Valg av møteleder**
   - **1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne**
   - **1.3. Registrering av stemmeberettigede**
   - **1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet**
2. **STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2023**
   Styrets årsrapport for 2023 følger vedlagt.

   Styrets forslag til vedtak:
   Styrets årsrapport tas til etterretning.
3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2023**
   Årsregnskapet for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet 2023 er revidert av revisjonsselskapet BDO. Revisjonsberetningen følger vedlagt.

   Styrets forslag til vedtak:
   Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.
4. **BUDSJETT FOR 2024**
   Styrets budsjett for 2024 følger vedlagt.

   Styrets forslag til vedtak:
   Styrets budsjett tas til etterretning.

NORIAN
a part of ECIT

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår en godtgjørelse på kr 340.000 for den gjennomførte styreperioden.
Styret fordeler honoraret internt.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har fram til dette møtet bestått av:

Styreleder	Lars Sjølli Grimstad	På valg: 2024
Styremedlem	Sofie Solnes	På valg: 2024
Styremedlem	Kjersti Lindheim	På valg: 2024
Styremedlem	Hanne Bendixen	På valg: 2024
Styremedlem	Svein Ivar Johansen	På valg: 2024
Varamedlem	Neslihan Cin	På valg: 2024

Kandidater til styreverv:

Adiele Helen Kruger Arukwe
Ida Bjørvik
Kjersti Lindheim
Svein Ivar Johansen
Kirsti Fagerhaug

Kandidater til varamedlem

Neslihan Cin

Valg av valgkommite

7. INNKOMNE SAKER

7.1. Endring av vedtekt

Forslagsstiller: Andelseier 221 & 224

Forslagsstillers saksfremstilling:

Vi melder inn et forslag om omformulering av første avsnitt av punkt 4.2 'Andelseierens vedlikeholdsplikt' i Borettslagets vedtekter, under kapittelet 4 Bruksrett og Vedlikehold. Vi er to arkitekter som har sett på denne formuleringen sammen med fagpersoner og advokater innen eiendomsrett, og vil argumentere for at dette avsnittet har flere vesentlige utfordringer.

Ansvarsfordelingen som beskrives i dette punktet i våre vedtekter samsvarer ikke med den anbefalte formuleringen i Borettslagslovens §5-12. Det er lovlig for hvert enkelt borettslag å endre på ansvarsfordelingen under denne paragrafen, men vi mener at måten det står i våre vedtekter i dag er svært uheldig både for alle andelseiere, for borettslaget som helhet og byggenes fremtidige funksjon og vedlikehold.

Siterer punkt 4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt i våre vedtekter:

"Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter, dører, rør, ledninger, inventar, utstyr, sikringsskap, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, vinduer, ytterdør, sikringsskap eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseier som har bygget/ bygger eller ombygger våtrom må være særlig aktsom ved planlegging og utførelse. Arbeidet skal utføres etter våtromsnormen. Skader som skyldes feilaktig utførelse dekkes av andelseieren selv eller dennes rettsetterfølger.

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

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

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av tidligere andelseier. Andelseier er

NORIAN
a part of ECIT

erstatningsansvarlig etter brl. §§ 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt. 4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt."

Det første avsnittet beskriver hva vi som andelseiere har ansvar for vedlikehold, nødvendig reparasjon eller utskiftning av, og er basert på Borettslagslovens §5-12. Forskjellen er at i borettslagets versjon er et svært viktig ', men ikke' tatt bort før 'vinduer, ytterdør, sikringsskap eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledningen som er bygget inn i bærende konstruksjoner.'

Siterer fra Borettslagslovens §5-12 (3):

"(3) Vedlikehaldet femner òg om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som røyr, leidningar, inventar, utstyr, apparat, tapet, golvbelegg, vegg-, golv- og himlingsplater, skiljevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmar, men ikkje utskifting av vindauge og ytterdører til bustaden, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, berande veggkonstruksjonar og røyr eller leidningar som er bygde inn i berande konstruksjonar."

Med andre ord betyr dagens formulering at vi som andelseiere har ansvar for vedlikehold og potensielt reparasjon eller utbytte av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør som ligger inne i disse bærende konstruksjonene. For å eksemplifisere hva slags konsekvenser dette kan ha for deg og meg; her er tre potensielle scenarier:

- Du bor i en leilighet i første etasje. Fukt og setning av bygget har ført til at den bærende ytterveggen begynner å sprekke opp midt i stua i din andel. Om dette ikke ordnes, kan det ha store konsekvenser for bygget. Hvem er ansvarlig? Det er deg.

- Du bor i en leilighet i andre eller tredje etasje, og har en fin bærevegg i tegl leiligheten din. I denne bæreveggen går det et rør med vann under trykk. Røret sprekker, og vannet står ukontrollert. Det fører til vannskade på den bærende veggen, og ikke minst hos naboene under som får vannskader i veggene og himlingene sine. Hvem er ansvarlig? Det er deg - og ikke bare for reparasjonen av røret, men du står ansvarlig for skadene på bæreveggen og overflatene til naboen.

- Du bor i en av loftsleilighetene, og det har blitt en skade på tettingen over taket vårt. Denne skaden har tilfeldigvis oppstått midt i din andel. Du er på ferie, og vannet drypper ned i din leilighet og det stopper ikke der! Det vannskader leiligheten til naboen under, og naboen under der igjen. Og du gjettet rett, dette kan du stilles ansvarlig for, sånn som våre vedtekter er formulert.

Derfor foreslår vi å tilbakeføre det første avsnittet i stor grad til sånn som det står formulert i Borettslagsloven, ved å gjeninnføre det avgjørende 'men ikke' som har blitt tatt ut. Vi mener det er viktig for oss som andelseiere å kunne vite at det er borettslaget som står ansvarlig for de store bygningsdelene. Og det er ikke bare fordi det ville kunne ruinert oss økonomisk om vi sto ansvarlig for dem individuelt, men fordi det er viktig for at byggene våre får det vedlikeholdet de trenger.

Bærekonstruksjoner, yttervegger, tak, vinduer og ytterdører er byggenes ytre skall og skjelett som boligene våre befinner seg i, og det er helt avgjørende at dette får nødvendig vedlikehold.

Når ansvaret ligger hos hver enkelt andelseier, kan det fort skje at nødvendig vedlikehold og reparasjon ikke blir utført grunnet manglende kompetanse hos andelseier, vegring mot å si ifra grunnet potensiell økonomisk konsekvens eller at informasjonen ikke overføres ifbm. eierskifte. Det gir også et dårlig utgangspunkt for at styret skal ha oversikten og helhetsbildet på hva som er tilstanden på byggene og hva som bør prioriteres.

Tillegssetningene angående bad og våtrom foreslås beholdt, da det er i alles interesse at alle som pusser opp badene sine gjør det på best mulig måte med tanke på de potensielle konsekvensene av om man ikke gjør det.

Forslag til vedtak
Vi foreslår følgende reviderte formulering:

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, ledninger, inventar, utstyr, sikringsskap, apparater og innvendige flater inne i boenheten.

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

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseier som har bygget/ bygger eller ombygger våtrom må være særlig aktsom ved planlegging og utførelse. Arbeidet skal utføres etter våtromsnormen. Skader som skyldes feilaktig utførelse dekkes av andelseieren selv eller dennes rettsetterfølger. Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget. Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av tidligere andelseier. Andelseier er erstatningsansvarlig etter brl. §§ 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt.

NORIAN
a part of ECIT

STYRETS ÅRSRAPPORT 2023
Borettslaget Rosenhof kv I
org. nr. 962036546

Styret har følgende sammensetning:

Styreleder	Lars Sjølli Grimstad
Styremedlem	Sofie Solnes
Styremedlem	Kjersti Lindheim
Styremedlem	Hanne Bendixen
Styremedlem	Svein Ivar Johansen
Varamedlem	Neslihan Cin

Kontaktinformasjon

Epostadresse: RosenhofKV1@styremail.no

Postadresse: Borettslaget Rosenhof kv I
c/o NORIAN Regnskap AS
Postboks 1095 Sentrum, 0104 Oslo

Fakturaadresse

Fakturaadresse epost: faktura.eiendom@norian.no

Fakturadresse post: Borettslaget Rosenhof kv I
C/O NORIAN Regnskap Eiendomsforvaltning
Postboks 299 Alnabru
0614 Oslo

Det oppfordres til å benytte EHF for sending av faktura.

Forretningsfører

Navn: NORIAN Regnskap AS
Telefon: +47 22 91 14 86
Epost: eiendom@norian.no

Revisor

Navn: BDO AS

Forsikring

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer: 81297058

Kommentarer til årsregnskapet for 2023

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

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

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

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

Styrearbeid 2023/2024

Styret har digital styrevakt mellom 18-19 hver onsdag utenom ferier og helligdager. På denne styrevakten svarer styret ut eposter og andre henvendelser. Styret er også tilgjengelig på vakttelefon.

I perioden har styret jobbet videre med utomhusplanen for borettslaget. I løpet av sommeren/høsten 2023 ble det lagt brostein og plantet hekk langs Dynekilgaten. Våren 2024 har arbeidet med utomhusplanen fortsatt. Borettslaget har fått ny gartner som har fått ansvaret for å beskjære trær og for å få uteområdene tilbake i gammel stand. I tillegg er nye plantekasser på plass. Fremover vil gartner og vaktmester fortsette arbeidet med uteområdene.

Borettslaget har tatt i bruk et nytt felleslokale som er tilgjengelig for booking. Dette kan gjøres via borettslaget sin nye portal.

Et utleielokale i Dynekilgaten er under oppussing. Her vil det komme et lite verksted med et lite utsalg.

For å unngå feilvarsler på branntavlene i borettslaget har styret i samarbeid med Norsk Brannvern hatt en gjennomgang. Oppdatert informasjon og veiledninger for bruken av tavlene kommer opp i løpet av kort tid.

Borettslagets har videre jobbet med vedlikeholdsplanen, som forventes ferdigstilt i løpet av juni 2024.

Videre har det vært arrangert, dugnader, julegrantenning og utekino. Vedlikeholds spyling og eventuell rens av bunnledning ved behov. Dette for å vedlikeholde avløpsrør i enhetene.

Det er arbeidet med å kartlegge ventilasjonssituasjonen i borettslaget. Vi informerer om at det kun er lov med naturlig ventilasjon og at det ikke er lov med mekanisk avtrekk - dette ødelegger balansen i ventilasjonen for de andre beboerne på samme ventilasjons"system". Vi oppfordrer alle til å sørge for nok tilluft i sin enhet slik at luft naturlig vil sirkulere inn og ut.

Det har blitt jobbet med å utbedre pipeløp der det er nødvendig (pågående).

Styret i Borettslaget Rosenhof kv I

Borettslaget Rosenhof Kv 1
2023

Document ID: 3d77ad2c-43c3-4278-acdb-05a6c4702ca7

Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter		7 267 361	6 897 912	7 326 490	7 956 873
Andre inntekter		26 343	75 557	40 000	30 000
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1**	**7 293 704**	**6 973 469**	**7 366 490**	**7 986 873**
Lønn og personalkostnader	2	376 530	365 120	376 530	402 203
Vaktmestertjeneste		464 946	440 056	459 700	423 000
Renhold		238 223	200 435	182 900	256 600
Kabel-TV/Bredbånd		995 348	993 352	1 076 000	1 042 500
Kommunale avgifter		1 815 280	1 551 493	1 776 900	2 091 100
Strøm og nettleie		231 592	267 401	285 000	230 000
Andre driftskostnader	3	212 413	98 319	100 800	193 600
Reparasjon og vedlikehold	3	1 428 247	499 804	673 900	743 500
Eksterne tjenester	3	260 500	208 843	230 400	261 100
Serviceavtaler	3	137 353	117 689	137 000	143 500
Forsikringer		1 112 138	1 103 174	1 237 700	1 083 500
Andre kostnader	3	431 190	376 750	362 718	396 818
SUM DRIFTSKOSTNADER		**7 703 760**	**6 222 436**	**6 899 548**	**7 267 420**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**-410 056**	**751 033**	**466 942**	**719 453**
DRIFTSRESULTAT:		**-410 056**	**751 033**	**466 942**	**719 453**
Finansinntekter		210 794	144 485	0	120 000
Finanskostnader		187 143	146 799	146 900	154 046
SUM NETTO FINANSPOSTER		**23 651**	**-2 314**	**-146 900**	**-34 046**
ÅRSRESULTAT		**-386 405**	**748 719**	**320 042**	**685 407**
Resultat		**-386 405**	**748 719**	**320 042**	**685 407**
Overført til udekket tap		**-386 405**	**0**	**0**	**0**
Overført annen egenkapital		**0**	**748 719**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**-386 405**	**748 719**	**0**	**0**

Document ID: 3d77ad2c-43c3-4278-acdb-05a6c4702ca7

Balanse

Borettslaget Rosenhof Kv 1

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Fast eiendom	4	2 035 119	2 035 119
Sum varige driftsmidler		**2 035 119**	**2 035 119**
Sum anleggsmidler		**2 035 119**	**2 035 119**
Kundefordringer		246 564	185 043
Forskuddsbetalte kostnader		122 625	10 376
Sum fordringer		**369 189**	**195 419**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	4 462 861	5 543 926
SUM OMLØPSMIDLER		4 832 050	5 739 345
SUM EIENDELER		**6 867 169**	**7 774 464**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen innskutt egenkapital		49 800	49 800
Sum innskutt egenkapital		**49 800**	**49 800**
Annen opptjent egenkapital		3 364 613	3 751 018
Sum opptjent egenkapital		3 364 613	3 751 018
SUM EGENKAPITAL	**6**	**3 414 413**	**3 800 818**
Gjeld til kredittinstitusjoner	7,8	2 838 202	3 691 484
Sum annen langsiktig gjeld		**2 838 202**	**3 691 484**
Leverandørgjeld		400 013	124 223
Skyldige offentlige avgifter		100 445	96 010
Annen kortsiktig gjeld		114 097	61 930
Sum kortsiktig gjeld		**614 554**	**282 162**
SUM GJELD		**3 452 756**	**3 973 646**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 867 169**	**7 774 464**

Document ID: 3d77ad2c-43c3-4278-acdb-05a6c4702ca7

Balanse

Borettslaget Rosenhof Kv 1

Note 2023 2022

OSLO,
Borettslaget Rosenhof Kv 1

Lars Grimstad Styrets leder	Hanne Bendixen Styremedlem	Kjersti Lindheim Styremedlem
Svein Ivar Johansen Styremedlem	Sofie Solnes Styremedlem	

Document ID: 3d77ad2c-43c3-4278-acdb-05a6c4702ca7

Balanserapport 2023 for Borettslaget Rosenhof Kv 1

Disponible midler

Borettslaget Rosenhof Kv 1

	2023	2022
A. Disponible midler pr. 01.01.	**5 457 183**	**5 637 446**
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (Se resultatregnskap)	-386 405	748 719
Endring langsiktige lån	-853 282	-928 982
B. Årets endring i disponible midler	**-1 239 687**	**-180 263**
C. Disponible midler pr. 31.12.	**4 217 496**	**5 457 183**

Spesifikasjon av disponible midler

Kortsiktige fordringer	369 189	195 419
Kontanter og Bank	4 462 861	5 543 926
Omløpsmidler	**4 832 050**	**5 739 345**
Kortsiktig gjeld	-614 554	-282 162
Disponible midler	**4 217 496**	**5 457 183**

Document ID: 3d77ad2c-43c3-4278-acdb-05a6c4702ca7

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Inntekter
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Lønn
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Antall årsverk: 0

Document ID: 3d77ad2c-43c3-4278-acdb-05a6c4702ca7

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

	2023
Fakturerte felleskostnader	7 003 884
Fakturert ekstrainnbetalinger	8 400
Utleie fellesareal	246 392
Inntekt leie fellesareal	8 685
Andre inntekter	26 343
Sum driftsinntekter	**7 293 704**

Note 2 Lønnskostnader

	2023	2022
Styrehonorar	330 000	320 000
Arbeidsgiveravgift	46 530	45 120
Sum lønnskostnader	**376 530**	**365 120**

Note 3 Diverse spesifikasjoner

Andre driftskostnader

	2023
Sesongarbeider på uteområder	172 663
Andre driftskostnader eiendom	39 750
Sum andre driftskostnader	**212 413**

Reparasjon og vedlikehold

	2023
Rep. og vedlikehold bygning	575 345
Rep. og vedlikehold vann og kloakk	63 121
Rep. og vedlikehold vaskeri	49 143
Rep. og vedlikehold prosjekt	690 638
Egenandel forsikring	50 000
Sum reparasjon og vedlikehold	**1 428 247**

Eksterne tjenester

	2023
Honorar for revisjon	9 785
Andre konsulenthonorarer	47 134
Forretningsførsel og regnskap	144 925
Ligningsoppgaver	54 563
Annen fremmed tjeneste	4 093
Sum eksterne tjenester	**260 500**

Serviceavtaler

	2023
Brannvarsling og skallsikring serviceavtale	137 353
Sum serviceavtaler	**137 353**

Andre kostnader

	2023
Leie container	72 883
Inventar og kontormaskiner	6 393
Kontorrekvisita	3 914
Lisens og systemkostnader	18 655
Telefon	6 404
Kontingent	2 900
Møtekostnader - årsmøte/styremøte	3 938
Festeavgift	261 043
Bank- og kortgebyrer	11 124
Gebyrer ved purring	3 319
Annen kostnad	37 172
Tap på fordringer	3 114
MVA-kostnader fra inkassoselskap	331
Sum andre kostnader	**431 190**

Document ID: 3d77ad2c-43c3-4278-aadb-05a6c4702ca7
Document ID: 3d77ad2c-43c3-4278-aadb-05a6c4702ca7

Note 4 Anleggsmiddel

	Bygninger
Anskaffelseskost 01.01.	2 035 119
Tilganger i året	0
Avgang	0
Anskaffelseskost 31.12.	**2 035 119**
Akkumulerte av -og nedskrivninger 31.12.	0
Balanseført verdi 31.12.	**2 035 119**
Årets avskrivninger	0
Sum av -og nedskrivninger	**0**

Tomten eies av boligselskapet. Tomten er bokført til kr. 0,-
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, if. Note om drift og vedlikehold.

Note 5 Drift- og bundne midler

	2023
Driftskonto	1 517 045
Plasseringskonto	2 868 636
Skattetrekkskonto	77 180
Saldo per 31.12.	**4 462 861**

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr. 77 180,-
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2023 utgjorde kr. 77 180,-

Note 6 Egenkapital

	Annen inskutt EK	Annen EK	Sum
Saldo 01.01.	49 800	3 751 018	**3 800 818**
Årsresultat	0	-386 405	**-386 405**
Saldo 31.12.	**49 800**	**3 364 613**	**3 414 413**

Innskutt egenkapital på kr 49 800 består av 209 andeler pålydende kr 238,28.

Note 7 Langsiktig gjeld

	2023
Opprinnelig lånesum	22 450 000
Restlån per 01.01.	3 691 484
Nedbetalt i år	853 282
Restsaldo per 31.12.	**2 838 202**

Låntype: Annuitet
Innfrielse: 2026
Renter: 6,856 %

Boligselskapet hadde per 31.12.2023 gjeld på kr 2 838 202,- til kredittinstitusjoner, derav kr 0,- er restgjeld som forfaller etter 5 år.

Note 8 Pantstillelse
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

	2023
Pantelån	2 838 202
Totalt	**2 838 202**

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

	2023
Bygninger	2 035 119
Totalt	**2 035 119**

Document ID: 3d77ad2c-43c3-4278-acdb-05a6c4702ca7

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

Document ID: 3d77ad2c-43c3-4278-acdb-05a6c4702ca7

BDO

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Rosenhof Kv 1

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Rosenhof Kv 1.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: SPBS2-DHAEI-QV8D6-T6TMZ-IOAWE-VTGNZ

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: SPBS2-DHAEJ-QV8D6-T6TMZ-IOAWE-VTGNZ

PENNEO

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

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

Urkedal, Hans Petter
Partner
På vegne av: BDO AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 77.16.xxx.xxx
2024-05-08 09:58:26 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: SPBS2-DHAEJ-QV8D6-T6TMZ-IOAWE-VTGNZ

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Protokoll for ordinær generalforsamling 2024 i Borettslaget Rosenhof kv I org.nr. 962036546

Møtedato:	onsdag, 29. mai 2024
Møtetidspunkt:	Klokken 18.00
Møtested:	Borettslaget Rosenhof kv 1
Møtet ble åpnet av:	Styreleder

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Lars Henrik Moberg foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Lars Henrik Moberg foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Peder S. Søndenå foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede
33 andelseiere
10 fullmakter
Totalt 43 stemmer
Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.
Vedtak: Godkjent

Shohreh Kheirati og et medlem fra styret stilte som tellekorps til generalforsamlingen

2. Styrets årsrapport for 2023
Styrets årsrapport for 2023 ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2023
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Budsjett for 2024
Styret orienterte om budsjettet for 2024. Det ble foreslått tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering

Document ID: a7831b11-4894-453d-b179-d53cd848d6e

5. Godtgjørelse til styret
Det ble foreslått honorar til styret på kr. 340.000 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

6. Valg av tillitsvalgte

Styret har i siste styreperiode bestått av:

Styreleder	Lars Sjølli Grimstad	På valg: 2024
Styremedlem	Sofie Solnes	På valg: 2024
Styremedlem	Kjersti Lindheim	På valg: 2024
Styremedlem	Hanne Bendixen	På valg: 2024
Styremedlem	Svein Ivar Johansen	På valg: 2024
Varamedlem	Neslihan Cin	På valg: 2024

Valg:
Kandidater til styreverv:
Som kandidat til styreleder vervet stilte Svein Ivar Johansen
Svein Ivar Johansen ble valgt til styreleder for to år.
Som kandidater til styremedlem verv stilte:
Adiele Helen Kruger Arukwe
Adiele Helen Kruger Arukwe valgt som styremedlem for to år
Ida Bjørvik
Ida Bjørvik valgt som styremedlem for to år
Kjersti Lindheim
Kjersti Lindheim valgt som styremedlem for ett år
Kirsti Fagerhaug
Kirsti Fagerhaug valgt som styremedlem for to år
Neslihan Cin stilte til valg som varamedlem og ble valgt for ett år

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Svein Ivar Johansen	På valg: 2026
Styremedlem:	Adiele Helen Kruger Arukwe	På valg: 2026
Styremedlem:	Ida Bjørvik	På valg: 2026
Styremedlem:	Kirsti Fagerhaug	På valg: 2026
Styremedlem:	Kjersti Lindheim	På valg: 2025
Varamedlem:	Neslihan Cin	På valg: 2025

Kandidater til valgkomite:

Monika Birkeland ble valgt til valgkomite

Vedtak: Godkjent

Document ID: a7831b11-4894-453d-b179-d53cd848d6e

7. Innkomne saker

7.1. Endring av vedtekt

Forslagsstiller: Andelseier 221 & 224

Forslagsstillers saksfremstilling:

Vi melder inn et forslag om omformulering av første avsnitt av punkt 4.2 'Andelseierens vedlikeholdsplikt' i Borettslagets vedtekter, under kapittelet 4 Bruksrett og Vedlikehold. Vi er to arkitekter som har sett på denne formuleringen sammen med fagpersoner og advokater innen eiendomsrett, og vil argumentere for at dette avsnittet har flere vesentlige utfordringer.

Ansvarsfordelingen som beskrives i dette punktet i våre vedtekter samsvarer ikke med den anbefalte formuleringen i Borettslagslovens §5-12. Det er lovlig for hvert enkelt borettslag å endre på ansvarsfordelingen under denne paragrafen, men vi mener at måten det står i våre vedtekter i dag er svært uheldig både for alle andelseiere, for borettslaget som helhet og byggenes fremtidige funksjon og vedlikehold.

Siterer punkt 4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt i våre vedtekter:

"Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter, dører, rør, ledninger, inventar, utstyr, sikringsskap, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, vinduer, ytterdør, sikringsskap eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseier som har bygget/ bygger eller ombygger våtrom må være særlig aktsom ved planlegging og utførelse. Arbeidet skal utføres etter våtromsnormen. Skader som skyldes feilaktig utførelse dekkes av andelseieren selv eller dennes rettsetterfølger.

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

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

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av tidligere andelseier. Andelseier er erstatningsansvarlig etter brl. §§ 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt. 4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt."

Document ID: a7831b11-4894-453d-b179-a53cd848d6e

Det første avsnittet beskriver hva vi som andelseiere har ansvar for vedlikehold, nødvendig reparasjon eller utskiftning av, og er basert på Borettslagslovens §5-12. Forskjellen er at i borettslagets versjon er et svært viktig ', men ikke' tatt bort før 'vinduer, ytterdør, sikringsskap eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledningen som er bygget inn i bærende konstruksjoner.'

Siterer fra Borettslagslovens §5-12 (3):

"(3) Vedlikehaldet femner òg om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som røyr, leidningar, inventar, utstyr, apparat, tapet, golvbelegg, vegg-, golv- og himlingsplater, skiljevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmar, men ikkje utskifting av vindauge og ytterdører til bustaden, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, berande veggkonstruksjonar og røyr eller leidningar som er bygde inn i berande konstruksjonar."

Med andre ord betyr dagens formulering at vi som andelseiere har ansvar for vedlikehold og potensielt reparasjon eller utbytte av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør som ligger inne i disse bærende konstruksjonene. For å eksemplifisere hva slags konsekvenser dette kan ha for deg og meg; her er tre potensielle scenarier:

- Du bor i en leilighet i første etasje. Fukt og setning av bygget har ført til at den bærende ytterveggen begynner å sprekke opp midt i stua i din andel. Om dette ikke ordnes, kan det ha store konsekvenser for bygget. Hvem er ansvarlig? Det er deg.

- Du bor i en leilighet i andre eller tredje etasje, og har en fin bærevegg i tegl leiligheten din. I denne bæreveggen går det et rør med vann under trykk. Røret sprekker, og vannet står ukontrollert. Det fører til vannskade på den bærende veggen, og ikke minst hos naboene under som får vannskader i veggene og himlingene sine. Hvem er ansvarlig? Det er deg - og ikke bare for reparasjonen av røret, men du står ansvarlig for skadene på bæreveggen og overflatene til naboen.

- Du bor i en av loftsleilighetene, og det har blitt en skade på tettingen over taket vårt. Denne skaden har tilfeldigvis oppstått midt i din andel. Du er på ferie, og vannet drypper ned i din leilighet og det stopper ikke der! Det vannskader leiligheten til naboen under, og naboen under der igjen. Og du gjettet rett, dette kan du stilles ansvarlig for, sånn som våre vedtekter er formulert.

Derfor foreslår vi å tilbakeføre det første avsnittet i stor grad til sånn som det står formulert i Borettslagsloven, ved å gjeninnføre det avgjørende 'men ikke' som har blitt tatt ut. Vi mener det er viktig for oss som andelseiere å kunne vite at det er borettslaget som står ansvarlig for de store bygningsdelene. Og det er ikke bare fordi det ville kunne ruinert oss økonomisk om vi sto ansvarlig for dem individuelt, men fordi det er viktig for at byggene våre får det vedlikeholdet de trenger. Bærekonstruksjoner, yttervegger, tak, vinduer og ytterdører er byggenes ytre skall og skjelett som boligene våre befinner seg i, og det er helt avgjørende at dette får nødvendig vedlikehold.

Når ansvaret ligger hos hver enkelt andelseier, kan det fort skje at nødvendig vedlikehold og reparasjon ikke blir utført grunnet manglende kompetanse hos andelseier, vegring mot å

Document ID: a7831b11-4894-453d-b179-a53cd848d6e

si ifra grunnet potensiell økonomisk konsekvens eller at informasjonen ikke overføres ifbm. eierskifte. Det gir også et dårlig utgangspunkt for at styret skal ha oversikten og helhetsbildet på hva som er tilstanden på byggene og hva som bør prioriteres.

Tillegssetningene angående bad og våtrom foreslås beholdt, da det er i alles interesse at alle som pusser opp badene sine gjør det på best mulig måte med tanke på de potensielle konsekvensene av om man ikke gjør det.

Forslag til vedtak
Vi foreslår følgende reviderte formulering:

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, ledninger, inventar, utstyr, sikringsskap, apparater og innvendige flater inne i boenheten.

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

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseier som har bygget/ bygger eller ombygger våtrom må være særlig aktsom ved planlegging og utførelse. Arbeidet skal utføres etter våtromsnormen. Skader som skyldes feilaktig utførelse dekkes av andelseieren selv eller dennes rettsetterfølger. Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget. Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av tidligere andelseier. Andelseier er erstatningsansvarlig etter brl. §§ 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt.

Vedtak:

Ikke godkjent, med 21 stemmer for og 20 stemmer mot
Vedtak krever kvalifisert flertall

Document ID: a7831b11-4894-453d-b179-a53cd848d6e

BORETTSLAGET ROSENHOF KV. I – ORDENSREGLER

Andelseier er, i henhold til husleieloven og lagets vedtekter, forpliktet til å overholde følgende fastsatte husordensregler.

1 Hensynsfullhet ved bruk av vaskeri og tørkeplass
Leieboerne må vise gjensidig hensynsfullhet ved bruk av tørkeplass, vaskeri og lignende.

2 Bruk av vaskeriene
Vaskeriene kan benyttes mandag-fredag 0800-2200, lørdag 0800-2000 og søndager og helligdager 1200-2000. Reservasjon av vaskeriet gjøres elektronisk. Hvis den som har tegnet seg ikke har tatt vaskeriet i bruk innen 15 minutter, kan en annen benytte vaskeriet for resten av perioden. Etter bruk skal maskiner rengjøres, lofilter renses og lys slukkes.

3 Tørking, lufting og banking av tøy
Tøy kan tørkes i tørkebåsen ute. Tørking av tøy ute er ikke tillatt på helligdager og offentlige høytidsdager. Lufting og banking av tepper, gangtøy og sengetøy skal skje ute. Det er ikke tillatt å lufte eller banke tepper eller sengetøy i trappeoppganger eller ut vindu.

4 Utlufting av leiligheter
Utlufting av leiligheter må ikke foregå ut mot felles oppgang.

6 Støy
Beboerne må ikke sjenere hverandre med unødig bråk. Lydanlegg benyttes hensynsfullt og avdempet. I tiden fra 2300-0700 skal det være ro både ute og inne. Særlig støyende virksomhet, så som gulvslipning, hamring og boring, må ikke foregå på søn- og helligdager og offentlige høytidsdager og ikke i tiden fra 2100-0800.

9 Avfall
Avfall skal legges i søppelkasser og ikke i fellesarealer. Forsøpling av fellesarealer er ikke tillatt.

11 Forbud mot fuglebrett, blomsterkasser m.m.
Det er ikke tillatt å sette opp fuglebrett, skilt, flaggstenger, blomsterkasser, parabolantenner og lignende i vinduer.

13 Bil- og motorsykkelkjøring
Bil- og motorsykkelkjøring må begrenses til helt nødvendig transport. Parkering er forbudt.

14 Husdyr
Andelseiere er ansvarlig for sitt dyrehold. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de andre beboerne i borettslaget. Dyr må ikke etterlates utendørs uten tilsyn av eier.

17 Plener og planter
Plener og planter må skjermes så vel sommer som vinter.

18 Påbud fra borettslaget
Leieboerne må til enhver tid rette seg etter de påbud som borettslaget gir til opprettholdelse av ro og orden i felles interesse og beskyttelse av eiendommen.

19 Ytterdører
Ytterdører inn mot felles oppgang skal være lukket til enhver tid med mindre det er særskilt grunn til at døren skal stå åpen. Særskilt grunn kan da for eksempel være flytting eller bygningsmessige arbeider.

20 Brudd på ordensregler
Brudd på reglene kan gi konsekvenser for eierforholdet.

Vedtatt 03.05.2018

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET ROSENHOF KV. I

Etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39, sist endret 4.5.2016.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Brl. Rosenhof kv. I. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom:

Gnr.	Bnr.	Adresse:
226	0048	Rosenhoffgaten 7
226	0003	Dynekilgaten 7
226	0004	Dynekilgaten 9
226	0031	Jørgen Løvlands gate 22
226	0033	Jørgen Løvlands gate 24

Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan oppføre andre bygninger eller anlegg til andelseiernes felles benyttelse.

1.1.1 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.2 Diskriminering

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

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 200 andeler, pålydende kr 100 pr. andel. Det er knyttet en eller flere andeler til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie andeler i samme bolig, og kun fysiske personer kan være andelseiere[1].

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

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tyve dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.[2]

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

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan det beregnes et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

2.3 Forkjøpsrett

Det er ingen spesiell forkjøpsrett i borettslaget, men styret skal godkjenne nye andelseiere, jfr. pkt. 2.2.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Andel (-er) gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

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

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

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

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

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

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

---

[1] Det kan vedtektsfestes med to tredjedels flertall at også juridiske personer kan være andelseiere. Unntak i brl. § 4-2 går foran vedtekter.

[2] Er det reist søksmål om nektelsen av godkjennelse eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetstillelse kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort.

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

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter, dører, rør, ledninger, inventar, utstyr, sikringsskap, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, vinduer, ytterdør, sikringsskap eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseier som har bygget/ bygger eller ombygger våtrom må være særlig aktsom ved planlegging og utførelse. Arbeidet skal utføres etter våtromsnormen. Skader som skyldes feilaktig utførelse dekkes av andels-eieren selv eller dennes rettsetterfølger.

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

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

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av tidligere andelseier.

Andelseier er erstatningsansvarlig etter brl. §§ 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

4.4 Bygningsmessige arbeider

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

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Det er ikke tillatt å foreta bygningsmessige endringer av leilighetene uten styrets forutgående tillatelse. Med bygningsmessige endringer forstås ethvert tiltak som kan få betydning for bygningens tilstand og/eller installasjoner, herunder alle tiltak som er søknads- eller meldepliktige tiltak etter plan- og bygningsloven.

Ved fjerning eller nyinstallasjon av ildsted skal styret varsles og brannmur skal bearbeides på forskiftsmessig måte. Styret kan ved inspeksjon kreve arbeidet omgjort dersom det ikke er utført forskiftsmessig. Nyinstallasjon av ildsted skal også varsles brannvesenet for godkjenning.

Arealer av korridor kan selges for innlemming i leilighet. Salg skal godkjennes skriftlig av styret før tiltak iverksettes. Salg av areal i korridor skal kun godkjennes såfremt innlemmingen etter styrets helhetsvurdering ikke forringer korridoren vesentlig. Salg av fellestoalett skal kun godkjennes såfremt toalettet ligger vegg i vegg med den aktuelle leiligheten. Det forutsettes at andre andelseiere eller fremleiere har tilgang til toalett. Eventuelle brukere av fellestoalettet må imidlertid akseptere bytte av fellestoalett med mindre dette medfører urimelig ulempe for brukeren. Det påligger den kjøpende andelseier å bekoste eventuell oppussing av brukerens tilbyttede fellestoalett, slik at dette settes i like god stand som fellestoalettet var på kjøpstidspunktet.

For innlemming av fellesareal i leilighet som omfattes av denne bestemmelse betales den pris pr. kvm. Som til enhver tid er bestemt av generalforsamlingen. Innlemmingen medfører at fordelingsnøkkelen for felleskostander øker i samsvar med de innlemmede kvadratmeter. Alle utgifter i forbindelse med innlemming og bruk av tidligere fellesareal skal bæres av den kjøpende andelseier. Alle arbeider skal utføres fagmessig og i samsvar med god byggeskikk. Det tillegger styret å forestå den praktiske gjennomføringen av dette vedtak.

Det er ikke tillatt å montere elektriske vifter på luftekanalene.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

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

Felleskostnadene skal fordeles sosialt og rettferdig mellom andelseierne ut fra forholdet mellom verdiene på boligene eller den fordelingsnøkkel som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et beløp fastsatt av styret. Endring av beløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

5.2 Panterett

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

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge andelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om slag skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

6.2 6.2 Fravikelse

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven § 5-23.

7 Generalforsamling

7.1 Generalforsamlingen

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

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

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

7.3 Fullmektiger og rådgivere

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

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

7.4 Habilitet

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

7.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst 8 dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det for fristen.

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

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

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

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- konstituering

- godkjenning av styrets årsberetning
- godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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

7.8 Styremedlemmer

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen og varamedlemmer i et år. Borettslaget skal ha et styre bestående av fem medlemmer med like mange varamedlemmer. Styrets medlemmer kan bare velges blant andelseierne eller deres ektefeller eller den andelseieren har felles husstand med. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen. Styrets leder og nestleder velges særskilt. Styreleder kan maksimalt gjenvelges i til sammen 3 sammenhengende perioder a 2 år.

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret konstituerer seg selv og velger nestleder og sekretær. Styret er vedtaksdyktig når halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Ved stemmelikhet gjelder det som styreleder har stemt for.

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

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

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

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

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

7.10 Forretningsfører

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

7.11 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

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

7.12 Misbruk av posisjon i laget

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

8 Diverse

8.1 Revisjon

Laget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår.

8.2 Forsikring og egenandel

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som andelseieren på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseiers forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

8.3 Endring av vedtekter

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

393. 1913.

1

B.J. No. 1604 13

210 1913

Expeditions-Dokument

angaaende arbeidsbolig (bygning B.)

paa Matr.-No. 160 Trondhjemsveien

Indleveret 9de september 1913. Attesteret 31 December 1917

KRISTIANIA 1905 1913 VANN- OG KLOAKVÆSEN

Overendes kr. reguleringsforslag vand- og kloakvæsenet og dettes Hr. Formand tilstillet Kristiania 10de september 1913.

for Direktøren:
[illegible]

1236 1913

Arrangementsplanen er godkjendt af reguleringskommissionen

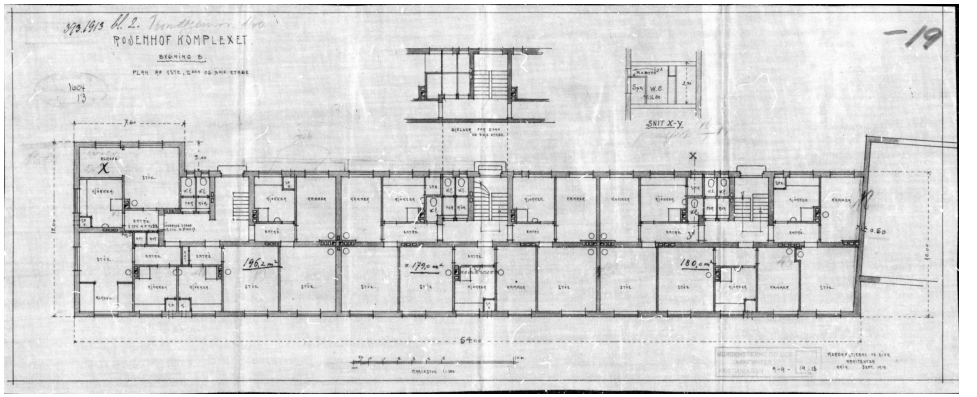
Opmaalingen av Stockholmsgaten foreligger for kommunal tegning

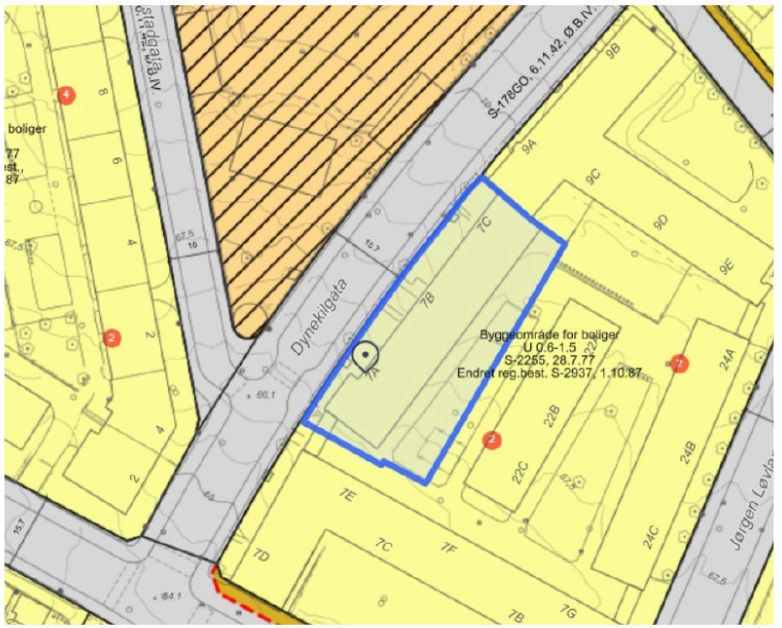
Høidepunktet for Stockholmsgaten vandrette bestemmes ved en ret linje med skjæring 1:19 fra skjæringspunktet med Romsdalsgatens vandrette paa cotem 63.8 til skjæringspunktet med midtlinjen for første tværgaande tværgate, hvor cotem 71.6. Gatebredde 15,7m.

Kristiania 15 Septbr. 1913

Gatemaaler.

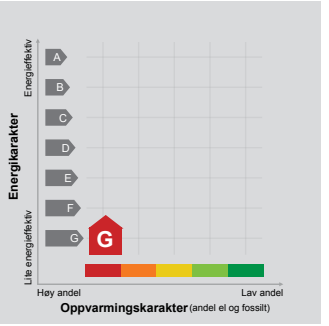
201/1913 VANN- OG KLOAKVÆSEN




Byggeområde for boliger
U.G.6-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Dyrekilgata
S-178GO, 6.11.42, Ø.B.V.
boliger
7C
7B
9B
9A
9C
9D
9E
24A
24B
24C
22B
22C
7E
7C
7F
7D
7B
7G
Jørgen Løvl

ENERGIATTEST

Adresse	Dynekilgata 7A
Postnummer	0569
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	226
Bruksnummer	3
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80559534
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-153104
Dato	10.08.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

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

- Termografering og tetthetsprøving
- Redusér innetemperaturen
- Tetting av luftlekkasjer
- Montering tetningslister

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1917
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	106
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Løren

Lørenveien 51A, 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: **16 700,-**

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.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser 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 Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. 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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 21-0186/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Dynekilgata 7A 0569 OSLO

Betegnelse: Gnr 226, bnr 3 (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