

Dynekilgata 4



Velkommen til denne flotte leiligheten

Dynekilgata 4 nær Torshovdalen



Salgsoppgaven produsert 18. april 2025

Vakre Rosenhoff;

Sjarmfull 3-R m/ perfekt planløsning o/2 plan *Stort flott kjøkken *Hyggelig kjellerstue m/ stor innvendig bod *2 Peiser

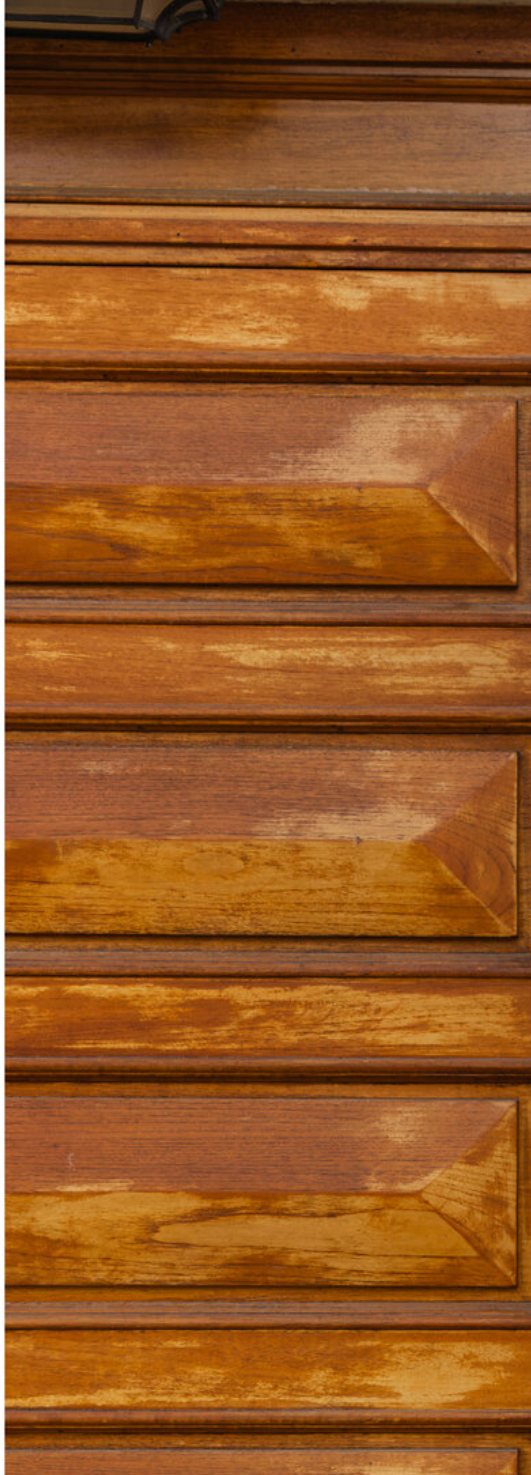
Prisantydning	5 390 000,-
Fellesgjeld	189 462,-
Omkostninger	19 962,-
Totalpris	5 599 424,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 843,- /mnd
BRA-i	72 kvm
Totalt BRA	74 kvm
Soverom	2

Etasje	1. etg
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1923

Megler	Sheraz Gilani
Telefon	984 91 885
E-post	s.gilani@nordvikbolig.no









Kort fortalt

- Velkommen til Dynekilgata 4!

- En klassisk 3-R leilighet med en tilbaketrukket og idyllisk beliggenhet i et populært borettslag. Som av mange ansees som et av Oslos vakreste og hyggeligste borettslag, preget av vakker arkitektur og flotte utearealer. Her har man Torshovdalen som sin nærmeste nabo, samtidig er både Grünerløkka og Carl Berner med alle sine servicetilbud kun en gåtur unna.

- -God planløsning o/ 2 plan
- -Stort kjøkken m/ hyggelig spisestue
- -Peis på kjøkken og i kjellerstue
- -Egen vaskeromsnisje og stor praktisk bod i leiligheten
- -Meget idyllisk bakgård
- -Supert kollektivtilbud i området m/ T-bane, buss og trikk

Arealer og innhold

BRA-i:	72 kvm
BRA-e:	2 kvm
Totalt BRA:	74 kvm

Beskrivelse:

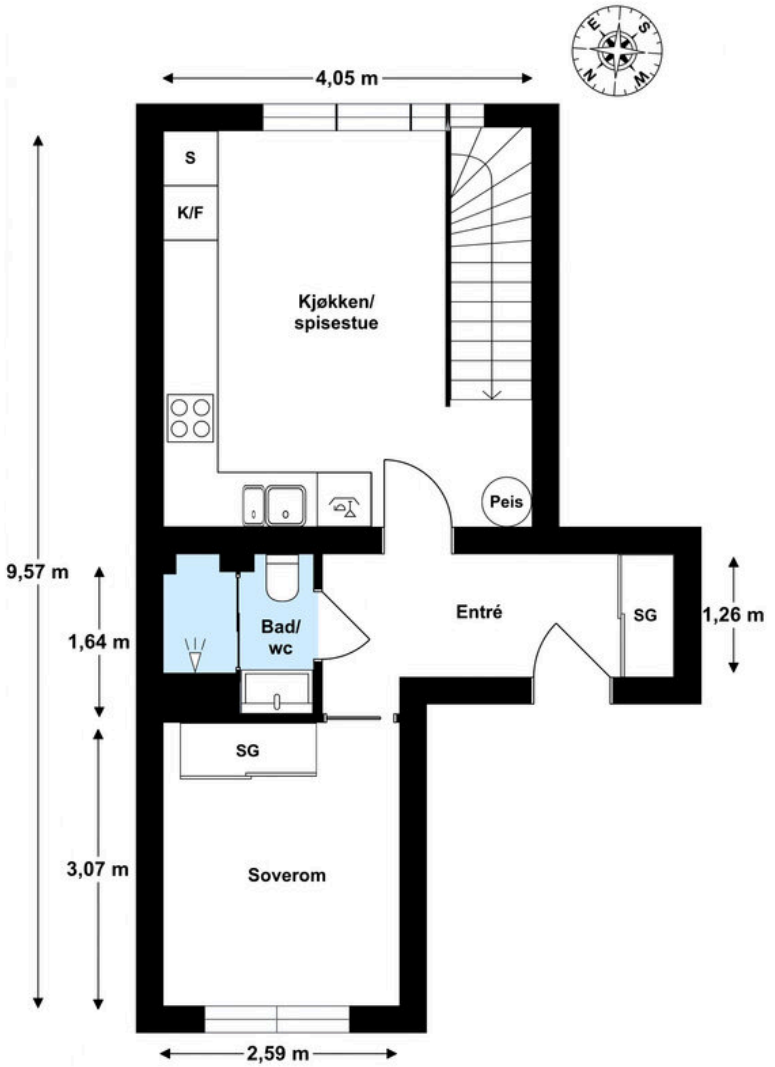
Kjelleretasje:
BRA-i: 36 kvm. - Kjellerstue, Soverom/Kontor, Vaskeromsnisje og Innvendig bod.

1. etasje:
BRA-i: 36 kvm. - Entré, Kjøkken/Spisestue, Soverom og Baderom.

4. etasje:
BRA-e: 2 kvm. (gulvareal 4,5 kvm.) - Loftsbod.

Dynekilgata 4

1. Etasje

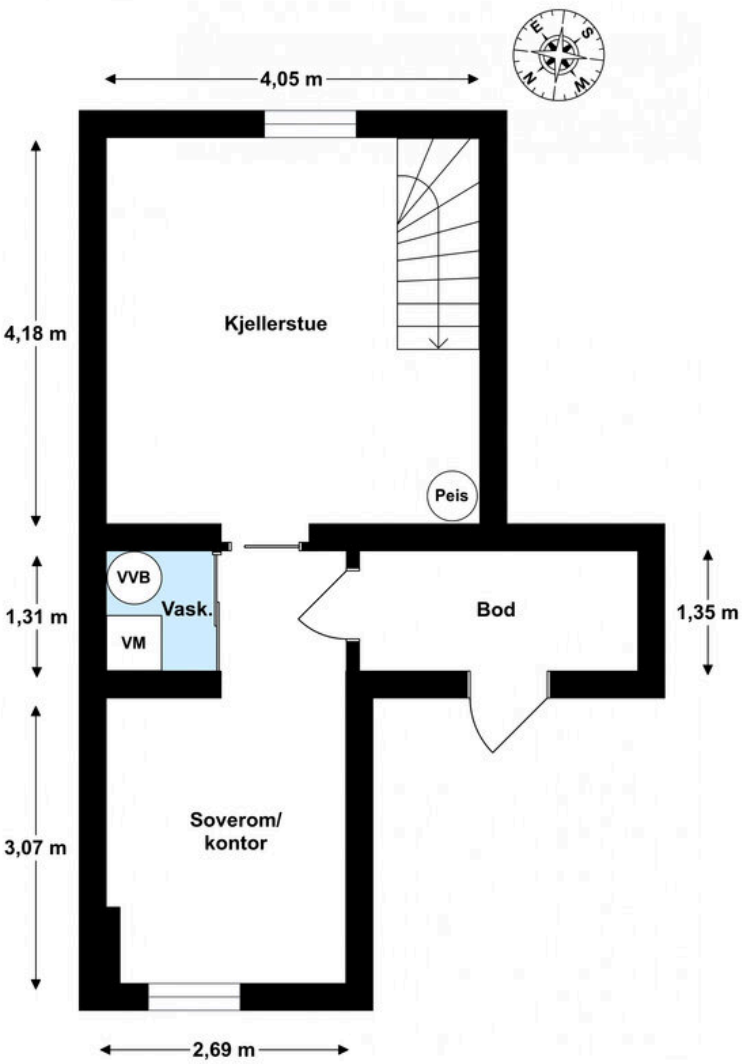


Grov planskisse, kun ment som illustrasjon.
Ikke egnet for arealberegning.

Norsk Taksering AS

Dynekilgata 4

Kjeller



Grov planskisse, kun ment som illustrasjon.
Ikke egnet for arealberegning.

Norsk Taksering AS





























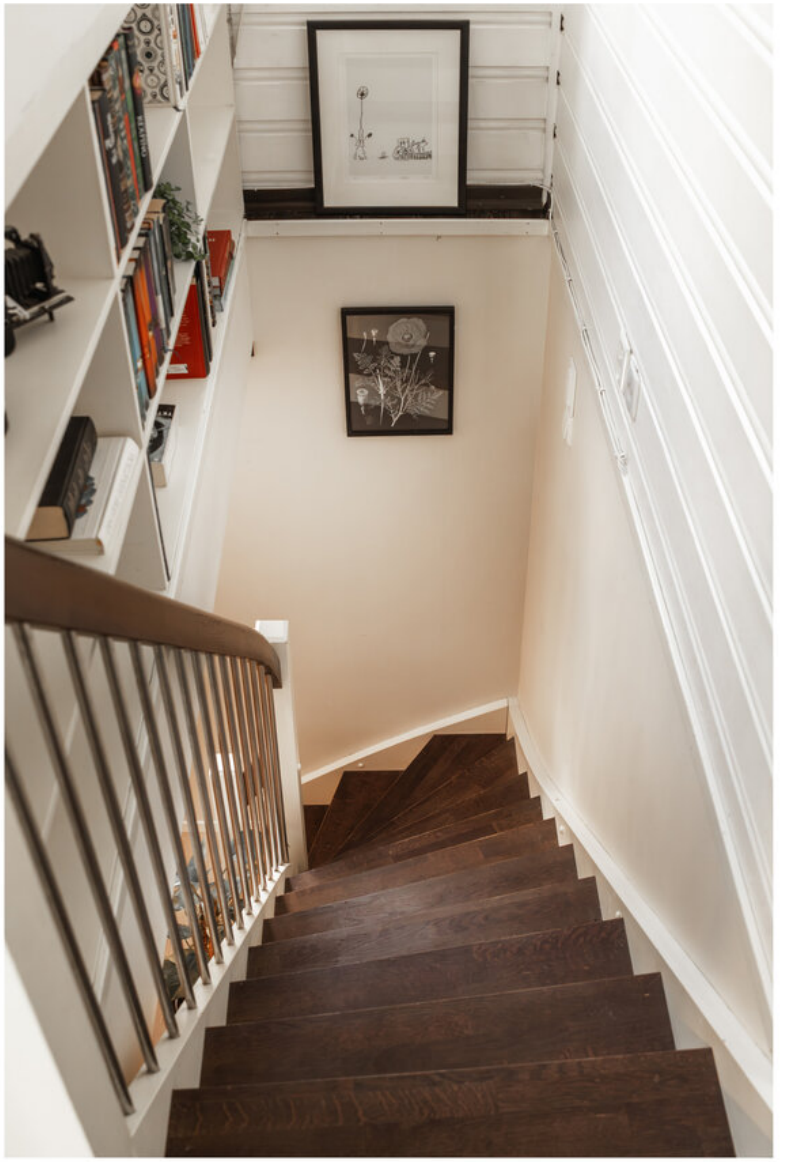































Hisense




PINOT NOIR
LE NATUREL

Dynekilgata 4

Informasjon

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
64-0067/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Dynekilgata 4, 0569 OSLO
Gnr 226, bnr 2 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 5 i Rosenhoff Kv 3 Borettslaget, org.nr. 968118072

Selger
William Xavier Grüner

Kjøpesum og omkostninger
5 390 000,- (Prisantydning)
189 462,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 579 462,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 562,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 862,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 589 024,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 598 324,- (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
1923

Etasjer
Inngang fra høy 1. etg. (leiligheten er over 2 plan)

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 72 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 74 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 36 kvm. - Entré, Kjøkken/Spisestue, Soverom og Baderom.
Total BRA: 36 kvm.

Kjelleretasje:
BRA-i: 36 kvm. - Kjellerstue, Soverom/Kontor, Vaskeromsnisje og Innvendig bod.
Total BRA: 36 kvm.

4. etasje:
BRA-e: 2 kvm. - Loftsbod.
Total BRA: 2 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Loftsbod med gulvareal på ca. 4,5 m² og måleverdig areal på ca. 2 m² (BRA-e)
Takhøyde i kjellerstue og soverom/kontor ble målt til ca. 2,15- 2,17 m.
Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940-2023.

Innhold

Leiligheten har følgende romfordeling:
-1. Etasje: Entré, Kjøkken/Spisestue, Soverom og Baderom.
-Kjelleretasje: Kjellerstue, Soverom/Kontor, Vaskeromsnisje og Innvendig Bod.

Med leiligheten følger i tillegg en loftsbod med gulvareal på ca. 4,5 m².

Standard

INNVENDIG
Gulv 1.etg: Flislagt gulv ved entrédør. Parkettgulv i entré, soverom og kjøkken/spisestue. Gulv kjeller: Parkettgulv i kjellerstue og soverom/kontor. Betonggulv i bod. Vegger 1.etg: Hovedsakelig malte slette flater og malt trepanel. Vegger kjeller: Hovedsakelig malte plater og malt mur/murpuss. Himlinger: Hovedsakelig malte plater.
Takhøyde i kjeller ble målt til ca. 2,15-2,17 m. Pusset/malt pipeløp.
Peis med glassdør i kjøkken/spisestue. Dekkplate i glass på gulv under foran/peis.
Peis med glassdør i kjellerstue plassert på betonggulv. Malt og lakkert tretrtapp med sving og lukkede trappetrinn. Rekkverk i tre med stålspiler. Hvite 3-speils formpressede innerdører (lettdører). Malte karmer og dørgerikter.
Skyvedører til soverom og soverom/kontor. Skyvedørsgarderobe med speildører i entré. Skyvedørsgarderobe med hvite glatte fronter i soverom.

VÅTROM
Bad/wc ble pusset opp i 2005 i regi av tidligere eier. Flislagt gulv med varmekabler. Nye varmekabler og gulvfliser i 2017 (utført av M-Tett AS). Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Gulvmontert toalett. Servantinnredning med hvite glatte/laminerte fronter, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur, speilskap og belysning. Dusjhjørne rett på gulv med sokkelprofil, skyvedør i glass, dusjbatteri og hånddusj.

KJØKKEN
IKEA kjøkkeninnredning fra 2005-2010 med hvite profilerte fronter og vitrineskap. Benkeplater i heltre, flismønstrede plater (kitchenboards) over kjøkkenbenk og benkebelysning under overskap. Nedfelt rennebeslag med oppvask-/skyllekum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Kjøkkenventilator med avtrekk til kanal/sjakt. Integrert oppvaskmaskin. Avsatt plass til frittstående komfyr og kjøle-/fryseskap. Det er montert komfyrvakt.

SPESIALROM
Vaskeromsnisje i kjeller: Flislagt gulv, malte murvegger og malt tak.

Skyvedører med hvite laminerte fronter. 198 liter varmtvannsbereder, stoppekraner samt opplegg og plass for vaskemaskin/tørketrommel i søyle. Vannrør i kobber. Avløpsrør i plast og støpejern. Plastsluk med klemring. Sotluke til pipeløp.

TEKNISKE INSTALLASJONER
198 liter Oso varmtvannsbereder datert 13.05.2016 plassert i vaskeromsnisje med sluk i kjeller. Vannrør i kobber og plast av typen rør-i-rør av varierende årgang. Vannrør i plast til bad/wc.
Vannfordelerskapet er lokalisert i kjøkkenskap. Stoppekraner er lokalisert i kjøkkenskap og i vaskeromsnisje i kjeller. Synlige avløpsrør i plast og støpejern. Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via friskluftsventil i yttervegger. Elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme. Varmekabler på bad/wc i 1.etg, samt varmefoilie i kjellerstue og soverom/kontor i kjeller.
Dørtelefon/porttelefon med monitor (2020). Telia tv- og internett tilknytning. 230 V systemspenning. Det elektriske anlegget er av varierende årgang med enkelte oppgraderinger i senere tid.
Sikringsskapet er lokalisert i kjellerbod: 4 stk fordelingskurser med 16A jordfeilautomater. Hovedsikring og digital strømmåler er lokalisert i fellesareal. Boligen har røykvarsler/røykdetektor og brannslukningsapparat.

For utfyllende tekniske standard henvises det til vedlagt tilstandsrapport.

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 Grünerløkka, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: kr. 6 200,- for ett år
Motorsykkel og moped: kr. 3 100,- for ett år
El-bil : kr. 2 090,- for ett år
El-motorsykkel og el-moped: kr. 1 045,- for ett år

Modernisering og påkostninger

Oppussing av kjelleretasje i forbindelse med forsikringssak:
-Nytt gulv
-Ny varmefolie
-Nye stikkontakter (2024-2025)
-Skiftet baderomsdør (2025)
-Pusset benkeplate kjøkken(2025)
-Malt tak + en vegg på kjøkken(2025)
-Malt gang + soverom (gang 2025, soverom 2024)
-Skiftet gulv + deler av vegg på soverom i forbindelse med forsikringssak(2024)
-Skiftet oppvaskmaskin 2019, da den gamle stoppet å fungere.
-Nye silikonfuger på bad i mars 2025
-Nye varmekabler og gulv på bad i 2017

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
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: Skifte av varmekabler på bad, uken før overtakelse Oktober 2017. Det ble da også lagt nytt gulv. Utført av M-Tett.

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: Det er utført arbeid i borettslagets regi på pipeløp. Jeg kjenner ikke detaljene.

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: Arbeid er utført i forbindelse med forsikringssak gjennom borettslagets forsikring. Det har ved 3 omganger kommet tilbakeslag fra avløp i kjeller, der kjelleretasjen ble fylt med vann. Det ble i forbindelse med det utført flere ulike tiltak. Først spylte de bare rørene, hvilket ikke var tilstrekkelig, og det kom dermed flere tilbakeslag. I siste omgang omstrukturerte de rørene for å avlaste røret inn til leiligheten, i tillegg til å montere en tilbakeslagsventil på røret ut mot gaten. Dette ble utført juli 2023. Etter dette har det ikke kommet noen tilbakeslag, og det er 2 år siden sist i juli. Leiligheten fikk i den forbindelse ny varmefolie og parkett, nye dører, ny plassbygget hylle, nye stikkontakter, og delvis nye vegger. Arbeidene med dette har blitt utført av Recover, og Frøiland Bygg/Ocab på oppdrag fra Gjensidige via borettslaget sin forsikring. I Mars
2023 oppdaget vi lekkasje fra et rør i veggen på soverommet i 1. etasje. Dette tilhører kjøkkenet til leiligheten over. I den forbindelse ble det skiftet rør i veggen, og vi fikk ny vegg og nytt gulv på soverom. Dette ble utført av Frøiland Bygg, i regi av borettslaget sin forsikring gjennom Gjensidige. 18. mai 2024 kom det vannskade grunnet feilproduksjon av ny varmtvannsberederslange(som viste seg å ha hull), og denne ble byttet, og nytt gulv måtte legges (dette ble ferdigstilt 11. mars 2025, men ny slange ble montert natt til 19. mai.) Dette ble utført av Oslo Rørleggervakt. Borettslaget sitter på mer spesifikk dokumentasjon rundt disse oppdragene.

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.?
- Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
- Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
- Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kjelleren ble utbygget etter Borettslagets byggeår, men jeg kjenner ikke eksakt dato eller detaljer rundt dette.

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: Borettslaget har oppgradert fasaden tidlig i min eieperiode - husker ikke årstall.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Det er gjort flere radonmålinger i min eiertid, første i februar 2023. Det ble oppdaget en liten mengde radon, men ikke noe som krever umiddelbare tiltak. Alt over 100 skal sees på, over 200 må det gjøres umiddelbare tiltak. Hos meg ble det målt 110, og anbefaling på denne mengden radon er å lukke opp et vindu og sørge for god lufting. Den siste målingen ble gjennomført mellom 16. oktober 2024 og 12. Februar 2025. Borettslaget gjennomfører tiltak på de boligene som er rammet, og har allerede startet med de boligene som var hardest rammet og vil jobbe videre derifra. Borettslaget sitter på dokumentasjon og detaljer om man ønsker å se radonrapport.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja
Beskriv: Som tidligere nevnt, varmekabler og gulv på bad ble skiftet ut i 2017. Lekkasje i rør til varmtvannsbereder ble utbedret 18/19. mai 2024. Svertesopp ble funnet i silikonfuger på bad. Silikonfugene på bad ble byttet ut mars 2025.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
- Ja
Beskriv: I forbindelse med en pipebrann i borettslaget ble det midlertidig fyringsforbud (et par dager). Tror dette var 2022 /2023.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja
Beskriv: Vindu på soverom er ikke tett. Borettslag er informert, og de planlegger å utbedre dette snarest.

Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
- Ja
Beskriv: Som tidligere beskrevet var det tilbakeslag i kjeller ved 3 anledninger. Etter siste utbedring hvor de omstrukturerte rørsystemet og installerte tilbakeslagsventil, har det ikke kommet tilbakeslag.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja
Oppgi type rapport og årstall: Borettslaget sitter på informasjon vedrørende rapportene tilhørende vannlekkasjene.
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? Målingen er utført i forbindelse med salgsoppgave fra 2017.

Bygningssakkyndig

Kim Edvard Johansen

Byggemåte

Klassisk murgård over 3 etasjer, kjeller og loft oppført i 1923. Datidens byggeskikk ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold.
Fundamentert med naturstein og teglstein til lastfordelende masser/grunn. Grunnmur og bærende konstruksjoner i murkonstruksjon. Yttervegger i murverk/teglstein. Pussede og malte fasader. Etasjeskillere antas å være i trekonstruksjon/trebjelkelag. Støpt såle i kjeller. Saltak takkonstruksjon i tre, tekket med takstein. Taket ble kun besiktiget fra bakkenivå. Adkomst til felles oppgang via felles portrom og bakgård. Adkomst til leiligheten via felles oppgang fra bakgård med malt betongtrapp, stålrekkverk og malte overflater. Malte trevinduer med 2-lags glass datert 2004. Brann- og lydklassifisert entrédør (Swedoor, B30/35db) med sikkerhetslås og kikkehull. Ståldør fra kjellerbod ut til fellesareal.

Det foreligger tilstandsrapport utført av Takstmann Kim Edvard Johansen v/ Norsk Taksering AS, datert 14.04.2025.

-Kommentar til tilstandsgrad 2 | TG2

UTVENDIG
-Vinduer:
Malte trevinduer med 2-lags glass datert 2004. Malte karmer og listverk. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
Vindu på soverom er ikke tett. Borettslaget er informert, og de planlegger å utbedre dette snarest iflg. eier. Stedvis sår/svelling på vinduspost/utforing i kjøkkenvindu. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det likevel ikke utelukkes punktering. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad. Borettslagets ansvarsområde.

INNVENDIG
-Etasjeskille/gulv mot grunn:
Betongsåle i kjeller. Etasjeskillere antas å være i trekonstruksjon/trebjelkelag.
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.
Det ble foretatt stikkprøver og påvist retningsavvik og stedvis skjevheter i gulv. På tilfeldige steder i kjøkken/spisestue ble det målt høydeforskjell på ca. 15 mm. Målepunkter er tatt punktvis i hjørner, ved midtvegg og yttervegg samt midt på gulvet. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av brukt bolig må det påregnes noe skjevheter og nivåforskjeller/ujevnheter.
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.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

-Pipe og ildsted:
Mursteinspipe fra byggeår. Pipen ble rehabilitert med innvendig stålrør i 2011 i regi av borettslaget. Pusset/malt pipeløp. Peis med glassdør i kjøkken/spisestue. Dekkplate i glass på gulv under foran/peis. Peis med glassdør i kjellerstue plassert på betonggulv. Sotluken er lokalisert i kjellerbod.
Peis-/vedovner ble ikke funksjonstestet. For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
Synlig riss i overflatepuss bak peis i kjøkken/spisestue. Eier opplyser: I forbindelse med en pipebrann i borettslaget ble det midlertidig fyringsforbud (et par dager) ca. 2022-2023.
Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

-Rom Under Terreng:
Alle rom i kjeller ligger under terreng. Det ble foretatt hulltaking i kjellerstue. Rommet har parkettgulv og grunnmur innforet med plater. Ved fuktsøk med

pigger i bunnsvill/treverk ble det indikert noe forhøyde fuktverdier. Det ble målt ca. 20,3 % fukt (vektprosent). Generelt: Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst. Synlig fra hulltaking: Malt gipsplate, isolert
påforing og grunnmur.
Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'
Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
Ved fuktsøk med pigger i bunnsvill/treverk ble det indikert noe forhøyde fuktverdier. Det ble målt ca. 20,3 % fukt (vektprosent). Ukjent eksakt årsak. Dette kan tyde på manglende/sviktende utvendig fuktsikring (drenering) og/eller kapillært oppsug fra grunnen. I kjellere av denne alderen må man påregne et kapillært fuktpress fra gulv og nedre del av grunnmur.
Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
Overvåk tilstanden, foreta utbedringer ved behov.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

-Innvendige trapper:
Malt og lakkert tretrtapp med sving og lukkede trappetrinn. Rekkverk i tre med stålspiler.
Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Rekkvekrshøyden ble målt til ca. 0,88 m. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dagens forskriftskrav gjelder: Rekkverkshøyde på min. 90 cm, åpninger i mellom rekkverksbord/-spiler og trinnene ikke er større enn 10 cm, samt håndløpere på begge sider av trapp.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

BADEROM
-Vegger:
Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
Stedvis synlig slitasje og misfarging på fuger, primært i dusjsonen. Det er stedvis påført silikonfuge over sementefuger.
Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

-Overflater gulv:
Flislagt gulv med varmekabler. Nye varmekabler og gulvfliser i 2017 (utført av M-Tett AS). Påført nye silikonfuger i dusjsone i 2025. Det ble målt ca. 25 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
Dusjhjørnet har tett sokkelprofil over gulv - sluket er isolert fra resten av badet. Evt. lekkasjevann fra våtrommets øvrige sanitærinstallasjoner vil ikke kunne lede til sluk. Stedvis noe slitasje og misfarging på fuger.
Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og

vedlikehold må påregnes på sikt.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad
-Sluk, membran og tettesjikt:
Plastsluk med klemring i dusjsone. Ukjent eksakt type tettesjikt/membran. Ved inspeksjon i sluk ser det ut til at det er lagt underliggende membran. Evt. oppbrett membran ved terskel er ikke mulig å se uten destruktive inngrep.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Det foreligger ingen spesifikk dokumentasjon som beskriver utførelse membran.
Det gjøres spesielt oppmerksom på at baderom har begrenset levetid, normalt er dette 20 til 25 år avhengig av kvalitet og bruk.
Konsekvens/tiltak
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

-Sanitærutstyr og innredning:
Gulvmontert toalett. Servantinnredning med hvite glatte/laminerte fronter, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur, speilskap og belysning. Dusjhjørne rett på gulv med sokkelprofil, skyvedør i glass, dusjbatteri og hånddusj.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.
Servantinnredning har synlgi svelleskade.
Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.
Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN
-Overflater og innredning:
IKEA kjøkkeninnredning fra 2005-2010 med hvite profilerte fronter og vitrineskap. Benkeplater i heltre, flismønstrede plater (kitchenboards) over kjøkkenbenk og benkebelysning under overskap. Nedfelt rennebeslag med oppvask-/skyllekum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur.
Kjøkkenventilator med avtrekk til kanal/sjakt. Integrert oppvaskmaskin. Avsatt plass til frittstående komfyr og kjøle-/fryseskap. Det er montert komfyrvakt.
Vannrør i kobber. Aløpsrør i plast.
Kjøkkenet ble satt inn av tidligere eier i 2005-2010. I 2025 ble benkeplater og sokkel pusset/overflatebehandlet, og det ble skiftet ut karusell i hjørneskap i 2025.
Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
Stedvis synlige sår og bruksslitasje på enkelte fronter og skapskrog.
Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER
-Vaskeromsnisje i kjeller:
Flislagt gulv, malte murvegger og malt tak. Skyvedører med hvite laminerte fronter. 198 liter varmtvannsbereder, stoppekraner

samt opplegg og plass for vaskemaskin/tørketrommel i søyle. Vannrør i kobber. Avløpsrør i plast og støpejern. Plastsluk med klemring. Sotluke til pipeløp.
Merknad: Vaskeromsnisjen er opprinnelig del av byggemeldt "kjeller". Det bemerkes at nisjen er ikke vurdert som et våtrom da den ikke er bygget/konstruert som dette.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
Stedvis slitasje på overflater. Avskalling på murpuss nedkant vegg. Gulvet er vanskelig å vurdere da store deler er tildekket av vaskemaskin/tørketrommel og varmtvannsbereder. Nisjen har kun ventilasjon/avtrekk ved å åpne skyvedører.
Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Det anbefales å installere waterguard (lekkasjevarsler).
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER
-Vannledninger:
Vannrør i kobber og plast av typen rør-i-rør av varierende årgang. Vannrør i plast til bad/wc. Vannfordelerskapet er lokalisert i kjøkkenskap. Fordelerskapet har overløp til badegulv. Stoppekraner er lokalisert i kjøkkenskap og i vaskeromsnisje i kjeller. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det er påvist andre avvik:
Alder gjelder deler av røanlegget (kobber). Synlig irr på kobberrør i kjeller. Synlig rustdannelse på stoppkran i vaskeromsnisje.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

-Avløpsrør:
Synlige avløpsrør i plast og støpejern. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
• Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.
Synlig rustdannelse på avløprsøs i støpejern (soilrør).
Eier opplyser: Arbeid er utført ifm. forsikringssak gjennom borettslagets forsikring. Det har ved 3 omganger kommet tilbakeslag fra avløp i kjeller. Det ble i forbindelse med det utført flere ulike tiltak. Først spylte de bare rørene, hvilket ikke var tilstrekkelig, og det kom dermed flere tilbakeslag. I siste omgang omstrukturerte de rørene for å avlaste røret inn til leiligheten, i tillegg til å montere en tilbakeslagsventil på røret ut mot gaten. Dette ble utført juli 2023.
Etter dette har det ikke kommet noen tilbakeslag, og det er 2 år siden sist i juli.
Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

-Varmtvannstank:
198 liter Oso varmtvannsbereder datert 13.05.2016 plassert i vaskeromsnisje med sluk i kjeller. Undertegnende har begrenset kompetanse til å vurdere varmtvannsberederens eksakte tilstand. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning.
Normalt intervall for utskifting av varmtvannsbereder, elektrisk er mellom 15 og 25 år.
Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Berederen er på 2000 W. For varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer er det krav til til direkte tilkobling til det elektriske anlegget (fast tilkobling). Kravet tredde i kraft i 2010. Grunnen til at kravet er innført, er at tilkobling via stikkontakt innebærer en fare for varmgang og brann.
Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

-Elektrisk anlegg:
Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør. Som følger av manglende tilsyn i senere tid og manglende samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999, er TG2 satt iht. NS 3600.

TOMTEFORHOLD
-Drenering:
Drenering (utvendig fuktsikring) antas å være fra byggeår. Det ble ikke opplyst om utskiftninger i senere tid. Grunnet skjult i grunnen er materialvalg ikke mulig å konstatere. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Det bemerkes at innredning av rom under terreng generelt sett er risikokonstruksjoner med erfaringsmessig hyppig skadefrekvens. Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år.
Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Borettslagets ansvarsområde.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

-Kommentar til tilstandsgrad 3 | TG3

RADON
Det er foretatt radonmåling og det er påvist verdier over anbefalte grenseverdier.
Eier opplyser: Det er gjort flere radonmålinger i min eiertid, første i februar 2023. Det ble oppdaget en liten mengde radon, men ikke noe som krever umiddelbare tiltak. Den siste målingen ble gjennomført mellom 16. oktober 2024 og 12. Februar 2025. Borettslaget skal gjennomføre tiltak på de boligene som er rammet. Borettslaget sitter på dokumentasjon og detaljer.
Vurdering av avvik:
• Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier.
Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å redusere radonverdiene.
Borettslagets ansvarsområde.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme. Varmekabler på baderom i 1. etg, samt varmefoilie i kjellerstue og soverom/kontor i kjeller.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 843,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer: Internett, kabel-tv, nedbetaling av fellesgjeld, kommunale avgifter, drift, felles bygningsforsikring, forretningsførsel m.m.

Herav:
Diverse felleskostnader kr. 5 423,-
Internett kr. 210,-
Kabel-tv kr. 210,-

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 491 103,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 964 412,- 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

Internett/kabel-tv er inkl. i felleskostnadene (kr. 420,-).

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget Rosenhoff Kvartal 3 (org.nr 968118072)
-Ligger i bydel Grünerløkka.
-Består av 103 boliger og 1 næringslokale.
-Med adresser Rosenhoffgata 9-13, Vågebyveien 17-23, Strømstadgata 2-10 og Dynekilgata 2-4.

Større vedlikehold utført i regi av borettslaget:
-2016: Grunnmur på nedsiden av borettslaget ble renovert.
-2015: Laget sykkelparkering og oppgradert bakgården med bed til klatreplanter.
-2015: Oppgradert til fibernett.
-2014: Utbedring av støttemur, sykkelparkering, maling av gjerder.
-2013: Begynt utbedring av støttemur, renset takrenner.
-2012: Nye tørketromler i vasker og nye postkasser.
-2011: Utbedret fyringspipene med innvendig stålrør.
-2010: Nytt kjøkken Rosenhoffstua.
-2009: Installert brannvarslingsanlegg.
-2008: Nytt vanninntak i kjeller.
-2007: Spyling av soilrør.

Beboerne har tilgang til diverse fasiliteter i borettslaget:

-LEIE AV FELLESLOKALER
Nye Rosenhoffstua/Felleslokalet V23:
Selskapslokale med sofakrok samt bord og stoler til 40 gjester. Romslig kjøkken med langbord. Toalett og vask.
Felleslokalet V23 er tilgjengelig for bruk i tidsrommet mellom 07 og 22, men fra 08 på lørdag og søndag, og til 23 på fredag og lørdag, i tråd med husordensreglene.
Leiekostnader per tidssone, inntil 20 personer:
Mandag – fredag, i tidsrommet kl. 07-15: kr. 300
Søndag-torsdag, i tidsrommet kl. 15-22: kr. 500
Lørdag, søndag, helligdager i tidsrommet kl. 08-15: kr. 500
Fredag, lørdag, kveld før helligdag i tidsrommet kl. 15-23: kr. 1000
Du betaler per "tidssone" bookingen berører. Eksempelvis vil det koste kr. 300 å leie på en hverdag mellom 10 og 14, mens det vil koste kr. 800 å leie fra 14-21 samme dag. Dersom du skal ha mer enn 20 gjester, øker leiebeløpet med 50%.

Booking gjøres via borettslagets app utviklet av USBL: Bonabo.

-PARSELLHAGE
Du som bor i borettslaget kan leie en parsell i gårdens egen parsellhage.
Hver parsell er 2 stk. doble pallekarmer stablet i høyden. Størrelsen er 240 x 160 cm.
Leie er kr. 300 per år.

-VAKTMESTER
Borettslaget har 1 vaktmester; Mohammed Abdirashid.
Vaktmesteren har ansvar for løpende vedlikeholdsoppgaver (skifting av lyspærer, snøskuffing, plenklipping, etc).
Vaktmester kan kontaktes på e-post: styret@rosenhoff.no eller legg beskjed i postkassen ved vaskeriet i Vågebyveien 17.

Borettslaget har også egen hjemmeside: https://rosenhoff.no

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett

Det er forkjøpsrett for beboerne i borettslaget. Forkjøpsretten er avklart på forhånd og det blir rask avklaring i etterkant av salget.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 189 462,- pr. 01.04.2025

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 16366751061, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 01.04.2025: 5.49% pa.
Antall terminer til innfrielse: 79
Saldo per 01.04.2025: 26 658 057
Andel av saldo: 189 463
Første termin/første avdrag: 30.03.2023 (siste termin 30.12.2044)

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning.

-Lånenummer: 16366751061, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats (per 01.04.2025): 5.49% pa.
Antall terminer til innfrielse: 79
Saldo (per 01.04.2025): kr. 26 658 057
Andel av saldo: kr. 189 463
Første termin/første avdrag: 30.03.2023 (siste termin 30.12.2044)

Fellesformue

Kr 12 838,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 721 244. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 772 684.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Det er ikke generell adgang til dyrehold i borettslaget. Alt dyrehold skal godkjennes av Styret før anskaffelse. Godkjennelse skal også innhentes ved ny innflytting i borettslaget hvor dyr ønskes medbrakt. Andelseierne i den oppgangen der det søkes om dyrehold skal skriftlig ta stilling til dyreholdet. Kun saklige og dokumenterte motforestillinger vil bli vurdert av Styret.

Av hensyn til øvrige beboere er det båndtvang på hele borettslagets område, og forbud mot å lufte hund på borettslagets område (gjelder både indre gård og grøntområder foran fasaden som vender mot Rosenhoffgata og Vågebyveien)

Borettslagets forsikring

Gjensidige

Polisenr. 76594954

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 6 217 kvm (Festetomt)
Festet tomt.

Informasjon om festetomt

Festeavgift: Kr 145 000,- pr. år
Festetid: Bortfester: Oslo kommune

Festeavtalen skal være 70 år regnes fra 01.01.1951. Festeavgiften skal kunne reguleres iht gjeldene regler, og intet oftere enn med minst 10 års mellomrom. I følge lov om tomtefeste av 20.12.1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, blir festekontrakten forlenget på samme kontraktsvilkår fra 01.11.2021 og til Borettslaget Rosenhoff kv 3 eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefestelovens §36.

Festeavgiften for 2024 var på ca. 145 000,- (sum er for hele borettslaget). Festeavgiften betales av borettslaget og dekkes gjennom inntektene til borettslaget, hovedsaklig gjennom felleskostnader fra andelseierne.

Såfremt gjeldende tomtefestelov ikke endres i fremtiden, vil fremtidige reguleringer av festeavgiften skje på samme vilkår som tidligere, dvs. i samsvar med festekontraktens og gjeldende tomtefestelovs bestemmelser. Etter dagens tomtefestelov betyr dette at festeavgiften reguleres i samsvar med endringen i konsumprisindeksen siden forrige regulering.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.
Se kommentar "Radon" fra utdrag fra takstrapport under "Standard" og selgers kommentar i egenerklæringen.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Dynekilgata 4 ligger i et meget populært og attraktivt område på Rosenhoff. Leiligheten ligger tilbaketrukket fra trafikkert vei, og utenfor finner vi et fritt og luftig grøntområde. Fra leiligheten har du tilgang til alt av servicetilbud som bl.a. nærbutikker, caféer, restauranter og treningssentre.

-Offentlig kommunikasjon:
Kort vei til offentlig kommunikasjon som buss og trikk i Trondheimsveien og T-bane på Carl Berner og Sinsen. Disse er tilknyttet T-baneringen som gir kort reisevei til Oslo sentrum, Oslo Met, UiO og BI Nydalen. 31-bussen går for øvrig 24 timer i døgnet til / fra byen. Ta bussen opp til Årvoll - her ligger Grefsenkollen Alpinsenter og inngangsportalen til friluftsparadiset Lillomarka. Flybussen går også fra Trondheimsveien (Rosenhoff) to ganger i timen.

-Rekreasjonsmuligheter:
Flotte grøntarealer i borettslaget med gode solforhold og mulighet for grilling og sosiale aktiviteter med gode naboer. Flere andre rekreasjonsområder som Torshovdalen, Torshovparken, Sofienbergparken og Botanisk Hage ligger kun en liten gåtur unna. For de treningsglade finnes det både Sats og Fresh Fitness i nærområdet.

-Servicetilbud:
Carl Berners Plass og Grünerløkka er bare en kort spasertur unna. Rett i nærheten finner du senteret Carl Berner Passasjen, med vinmonopol, en moderne KIWI dagligvarebutikk og Apotek. Grünerløkka og Torshov med sitt pulserende byliv er innen gangavstand. Her har du et meget godt utvalg av cafeer, butikker, spisesteder og mye annet. Det er også kort vei til Storo Storsenter med en rekke butikker, dagligvare, bank, apotek, frisør etc. På Storo finner man også ODEON Kino med landets største og mest moderne Kino med 11 saler og nesten 2000 seter!

Bebyggelse
Bebyggelsen i området består hovedsakelig av murgårder i kvartalsbebyggelse.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1923. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring av underetasje datert 19.08.2010

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse:
1.etg: Samsvarer med byggemeldt tegning.

Kjeller: Byggemeldt "kjeller" er i dag kjellerstue og vaskeromsnisje. Byggemeldt "arbeidsrom" er i dag soverom/kontor og vaskeromsnisje m/skyvedører. Kjellerstue og arbeidsrom/kontor har ikke godkjente rømningsvinduer. Åpningen i vinduene ble målt til ca. 0,44 m x 0,97 m og utgjør til sammen ca. 1,41 m. Vinduene er montert ca. 1,60 m over gulv.
Krav rømningsvindu:
Åpningen i rømningsvinduet må være minst 0,60 m høy og 0,50 m bred. Høyde og bredde på åpningen i rømnningsvinduet skal til sammen utgjøre minst 1,5 m. Rømningsvindu som er montert mer enn 1 m over gulv, må gjøres tilgjengelig f.eks med et permanent og stabilt møbel e.l under. Rommene har rømningsmulighet via interntrapp og via bod til fellesareal.

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 blant annet bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

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:

301/226/2:
26.01.1955 - Dokumentnr: 401343 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,308
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER
MED FLERE BESTEMMELSER

Prioritetsbestemmelse
PRIORITET VEKET FOR NOK 660.000,-

26.01.1955 - Dokumentnr: 401343 - Bestemmelse om gjerde
Gjelder feste
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.1955 - Dokumentnr: 401345 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
Bestemmelse om solidarisk ansvar for vedlikehold av kummer, avløps- og drensledninger
Kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo vann- og kloakkvesen
Uteglemt innført
Rettet etter tingl. §18
15.06.2020 Arkivref 20/31031-1
Gjelder denne registerenheten med flere

05.04.1924 - Dokumentnr: 993670 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør

03.06.1924 - Dokumentnr: 900541 - Urådighet
BEGRENSING I RÅDERETT
BEST. OM BEGRENSNING I RÅDERETT M. V.

26.01.1955 - Dokumentnr: 401343 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,308
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER
MED FLERE BESTEMMELSER

Prioritetsbestemmelse
PRIORITET VEKET FOR NOK 660.000,-

05.04.1924 - Dokumentnr: 900403 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA STOCKHOLMSGT 60B

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

Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Markedspakke Nordvik kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 29 483,-

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 19. april 2025

Ansvarlig megler

Sheraz Gilani, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98491885

Meglerforetaket

Nordvik Grünerløkka
Sofienberggata 23C
0588 OSLO
Juridisk navn: Puls Eiendomsmegling AS (Org. nr.: 819884382)

Dynekilgata 4

Nabolagsprofil

Dynekilgata 4

Nabolaget Rosenhoff - vurdert av 166 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Akademiet realfagsskole Oslo (...	160 elever, 12 klasser	9 min 0.6 km
Lilleborg skole (1-7 kl.)	295 elever, 24 klasser	11 min 0.9 km
Sinsen skole (1-7 kl.)	589 elever, 30 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 1.3 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	15 min 1.3 km
Hersleb videregående skole		21 min

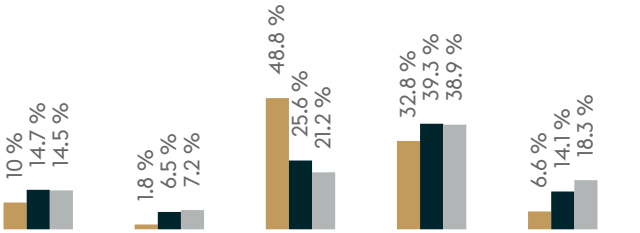
Offentlig transport

Rosenhoff	Linje 17	6 min 0.4 km
Rosenhoff	Totalt 7 ulike linjer	6 min 0.4 km
Carl Berners plass	Linje 5	10 min 0.8 km
Tøyen stasjon	Linje RE30, R31	19 min 1.5 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	9 min 2.9 km

Barnehager

Dynekilen barnehage (1-5 år)	138 barn	4 min 0.3 km
Sophies Hage barnehage (0-5 år...	84 barn	5 min 0.4 km
Torshovhagen Doremi barnehage ...	49 barn	8 min 0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100

Naboskapet

Høflige 65/100

Kvalitet på skolene

Bra 64/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk

Sport

Rosenhoff	2 min
Torshovdalen	5 min
SATS Carl Berner	4 min
Fresh Fitness Sinsen	5 min

«Polig, fint, nært det meste.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Dynekilgata 4

Vedlegg

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Dynekilgata 4, 0569 OSLO
OSLO kommune
gnr. 226, bnr. 2
Andelsnummer 5

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 02.04.2025 **Rapportdato:** 12.04.2025 **Oppdragsnr.:** 13372-4117 **Referansenummer:** WK2075

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kim Edvard Johansen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Kim Edvard Johansen
Uavhengig Takstingeniør
kej@norsktaksering.no
977 88 440

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 bygningssakkyndige 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 4, 0569 OSLO
Gnr 226 - Bnr 2
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet i klassisk bygård oppført i 1923. Datidens byggeskikk ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Leiligheten går over to plan og består av entré, bad/wc, soverom og kjøkken/spisestue med trapp ned til kjellerstue, soverom/kontor, vaskeromsnisje og bod med utgangsdør. I tillegg disponerer leiligheten loftsbod med gulvareal på ca. 4,5 m² og måleverdig areal på ca. 2 m².

Vedlikehold og standardheving i senere tid:
2004: Utskiftning av vinduer i regi av borettslaget
2005: Pusset opp bad/wc (tidligere eier)
2008: Nytt vanninntak i kjeller
2005-2010: Satt inn IKEA kjøkken (tidligere eier)
2011: Rehabilitert pipe med innvendig stålrør i regi av borettslaget
2016: Ny varmtvannsbereder
2017: Nye varmekabler og gulv på bad/wc (utført av M-Tett AS)
2020: Ny dørtelefon med monitor
2023: Forsikringssak i regi av borettslaget - Ny varmefolie og parkettgulv, nye dører, ny plassbygget hylle, nye stikkontakter, og delvis nye vegger i kjeller (utført av Recover og Frøiland Bygg/Ocab)
2023: Forsikringssak i regi av borettslaget - Ny vegg og nytt parkettgulv på soverom i 1.etg (utført av Frøiland Bygg)
2024: Malt overflater i entré
2025: Malt himling og vegg i kjøkken
2025: Pusset og overflatebehandlet benkeplate og sokkel i kjøkken, samt skiftet ut karusell i hjørneskap
2025: Påført nye silikonfuger i dusjsone
2025: Forsikringssak i regi av borettslaget - Nytt gulv i kjeller

Vedlikeholdshistorikk er hentet fra tidligere salgsoppgave og opplysninger gitt av selger.

Andelsleilighet - Byggeår: 1923

UTVENDIG Gå til side

Klassisk murgård over 3 etasjer, kjeller og loft oppført i 1923. Fundamentert med naturstein og teglstein til lastfordelende masser/grunn. Grunnmur og bærende konstruksjoner i murkonstruksjon. Yttervegger i murverk/teglstein. Pussede og malte fasader. Etasjeskillere antas å være i trekonstruksjon/trebjelkelag. Støpt såle i kjeller. Saltak takkonstruksjon i tre, tekket med takstein. Taket ble kun besiktiget fra bakkenivå. Adkomst til felles oppgang via felles portrom og bakgård. Adkomst til leiligheten via felles oppgang fra bakgård med malt betongtrapp, stålrekkverk og malte overflater. Malte trevinduer med 2-lags glass datert 2004. Brann- og lydklassifisert entrédør (Swedoor, B30/35db) med sikkerhetslås og kikkehull. Ståldør fra kjellerbod ut til fellesareal.

INNVENDIG Gå til side

Gulv 1.etg: Flislagt gulv ved entrédør. Parkettgulv i entré, soverom og kjøkken/spisestue. Gulv kjeller: Parkettgulv i kjellerstue og soverom/kontor. Betonggulv i bod. Vegger 1.etg: Hovedsakelig malte slette flater og malt trepanel. Vegger kjeller: Hovedsakelig malte plater og malt mur/murpuss. Himlinger: Hovedsakelig malte plater. Takhøyde i kjeller ble målt til ca. 2,15-2,17 m. Pusset/malt pipeløp. Peis med glassdør i kjøkken/spisestue. Dekkplate i glass på gulv under foran/peis. Peis med glassdør i kjellerstue plassert på betonggulv. Malt og lakkert tretrapp med sving og lukkede trappetrinn. Rekkverk i tre med stålspiler. Hvite 3-speils formpressede innerdører (lettdører). Malte karmer og dørgerikter. Skyvedører til soverom og soverom/kontor. Skyvedørsgarderobe med speildører i entré. Skyvedørsgarderobe med hvite glatte fronter i soverom.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc ble pusset opp i 2005 i regi av tidligere eier. Flislagt gulv med varmekabler. Nye varmekabler og gulvfliser i 2017 (utført av M-Tett AS). Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Gulvmontert toalett. Servantinnredning med hvite glatte/laminerte fronter, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur, speilskap og belysning. Dusjhjørne rett på gulv med sokkelprofil, skyvedør i glass, dusjbatteri og håndtusj.

KJØKKEN Gå til side

IKEA kjøkkeninnredning fra 2005-2010 med hvite profilerte fronter og vitrineskap. Benkeplater i heltre, flismønstrede plater (kitchenboards) over kjøkkenbenk og benkebelysning under overskap. Nedfelt rennebeslag med oppvask-/skyllekum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Kjøkkenventilator med avtrekk til kanal/sjakt. Integrert oppvaskmaskin. Avsatt plass til frittstående komfyr og kjøle-/fryseskap. Det er montert komfyrvakt.

SPESIALROM Gå til side

Vaskeromsnisje i kjeller: Flislagt gulv, malte murvegger og malt tak. Skyvedører med hvite laminerte fronter. 198 liter varmtvannsbereder, stoppekraner samt opplegg og plass for vaskemaskin/tørketrommel i søyle. Vannrør i kobber. Avløpsrør i plast og støpejern. Plastsluk med klemring. Sotluke til pipeløp.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

198 liter Oso varmtvannsbereder datert 13.05.2016 plassert i vaskeromsnisje med sluk i kjeller. Vannrør i kobber og plast av typen rør-i-rør av varierende årgang. Vannrør i plast til bad/wc. Vannfordelerskapet er lokalisert i kjøkkenskap. Stoppekraner er lokalisert i kjøkkenskap og i vaskeromsnisje i kjeller. Synlige avløpsrør i plast og støpejern. Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via friskluftsventil i yttervegger. Elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme. Varmekabler på bad/wc i 1.etg, samt varmefoilie i kjellerstue og soverom/kontor i kjeller. Dørtelefon/porttelefon med monitor (2020). Telia tv- og internett tilknytning. 230 V systemspenning. Det elektriske anlegget er av varierende årgang med enkelte oppgraderinger i senere tid. Sikringsskapet er lokalisert i kjellerbod: 4 stk fordelingskurser med 16A jordfeilautomater. Hovedsikring og digital strømmåler er lokalisert i fellesareal. Boligen har røykvarsler/røykdetektor og brannslukningsapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Dynekilgata 4, 0569 OSLO
Gnr 226 - Bnr 2
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

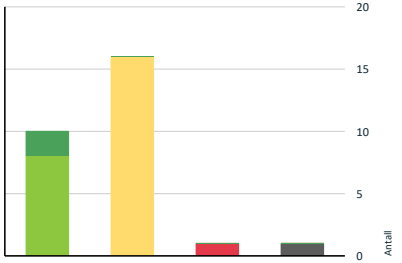
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Det foreligger byggetegning (bruksendring av 1.etg og kjeller) datert 21.10.2009 og ferdigattest datert 19.08.2010.

1.etg: Samsvarer med byggemeldt tegning.

Kjeller: Byggemeldt "kjeller" er i dag kjellerstue og vaskeromsnisje. Byggemeldt "arbeidsrom" er i dag soverom/kontor og vaskeromsnisje m/skyvedører. Kjellerstue og arbeidsrom/kontor har ikke godkjente rømningsvinduer. Åpningen i vinduene ble målt til ca. 0,44 m x 0,97 m og utgjør til sammen ca. 1,41 m. Vinduene er montert ca. 1,60 m over gulv. Krav rømningsvindu: Åpningen i rømningsvinduet må være minst 0,60 m høy og 0,50 m bred. Høyde og bredde på åpningen i rømnningsvinduet skal til sammen utgjøre minst 1,5 m. Rømningsvindu som er montert mer enn 1 m over gulv, må gjøres tilgjengelig f.eks med et permanent og stabilt møbel e.l under. Rommene har rømningsmulighet via interntrapp og via bod til fellesareal.

Sammendrag av boligens tilstand

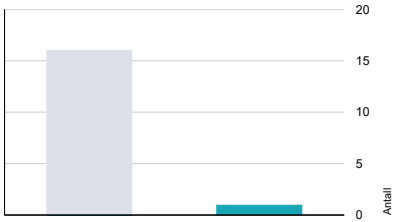
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Radon** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Tomteforhold > Drenering** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

Dynekilgata 4, 0569 OSLO
Gnr 226 - Bnr 2
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken/spisestue > Overflater og innredning** Gå til side
- **Spesialrom > Kjeller > Vaskeromsnisje > Overflater og konstruksjon** Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1923

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

Standard
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass datert 2004. Malte karmer og listverk. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Vindu på soverom er ikke tett. Borettslaget er informert, og de planlegger å utbedre dette snarest iflg. eier. Stedvis sår/svelling på vinduspost/utforing i kjøkkenvindu. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det likevel ikke utelukkes punktering. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Borettslagets ansvarsområde.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør (Swedoor, B30/35db) med sikkerhetslås og kikkehull, ukjent alder. Ståldør fra kjellerbod ut til fellesareal. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Andre utvendige forhold

Klassisk murgård over 3 etasjer, kjeller og loft oppført i 1923. Fundamentert med naturstein og teglstein til lastfordelende masser/grunn. Grunnmur og bærende konstruksjoner i murkonstruksjon. Yttervegger i murverk/teglstein. Pussede og malte fasader. Etasjeskillere antas å være i trekonstruksjon/trebjelkelag. Støpt såle i kjeller. Saltak takkonstruksjon i tre, tekket med takstein. Taket ble kun besiktiget fra bakkenivå. Adkomst til felles oppgang via felles portrom og bakgård. Adkomst til leiligheten via felles oppgang fra bakgård med malt betongtrapp, stålrekkverk og malte overflater. Ukjent type og mengde isolasjon.

Større vedlikehold utført i regi av borettslaget: 2015/16: Grunnmur på nedsiden av borettslaget ble renovert. 2015/16: Laget sykkelparkering og oppgradert bakgården med bed til klatreplanter. 2015: Oppgradert til fibernett. 2014: Utbedring av støttemur, sykkelparkering, maling av gjerder. 2013: Begynt utbedring av støttemur, renset takrenner. 2012: Nye tørketromler i vasker og nye postkasser. 2011: Utbedret fyringspipene med innvendig stålrør. 2010: Nytt kjøkken Rosenhoffstua. 2009: Installert brannvarslingsanlegg. 2008: Nytt vanninntak i kjeller. 2007: Spyling av soilrør. 2004: Utskiftning av

Dynekilgata 4, 0569 OSLO
Gnr 226 - Bnr 2
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Tilstandsrapport

vinduer. 2003: Oppgradert ledningsnett frem til sikringsskap.

INNVENDIG

Overflater

Gulv 1.etg: Flislagt gulv ved entrédør. Parkettgulv i entré, soverom og kjøkken/spisestue. Gulv kjeller: Parkettgulv i kjellerstue og soverom/kontor. Betonggulv i bod.

Vegger 1.etg: Hovedsakelig malte slette flater og malt trepanel. Vegger kjeller: Hovedsakelig malte plater og malt mur/murpuss.

Himlinger: Hovedsakelig malte plater. Takhøyde i kjeller ble målt til ca. 2,15-2,17 m.

Vedlikehold: 2023: Nytt parkettgulv og delvis nye vegger i kjeller. 2023: Ny vegg og nytt parkettgulv på soverom i 1.etg. 2024: Malt overflater i entré. 2025: Malt himling og vegg i kjøkken. 2025: Nytt gulv i kjeller. Fremstår normalt vedlikeholdt. Normal slitasjegrad. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Ny eier må selv vurdere behovet for innvendige oppgraderinger.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongsåle i kjeller. Etasjeskillere antas å være i trekonstruksjon/trebjelkelag.

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.

Det ble foretatt stikkprøver og påvist retningsavvik og stedvis skjevheter i gulv. På tilfeldige steder i kjøkken/spisestue ble det målt høydeforskjell på ca. 15 mm. Målepunkter er tatt punktvis i hjørner, ved midtvegg og yttervegg samt midt på gulvet. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av brukt bolig må det påregnes noe skjevheter og nivåforskjeller/ujevnheter.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon

Det er foretatt radonmåling og det er påvist verdier over anbefalte grenseverdier. Eier opplyser: Det er gjort flere radonmålinger i min eiertid, første i februar 2023. Det ble oppdaget en liten mengde radon, men ikke noe som krever umiddelbare tiltak. Den siste målingen ble gjennomført mellom 16. oktober 2024 og 12. Februar 2025. Borettslaget skal gjennomføre tiltak på de boligene som er rammet. Borettslaget sitter på dokumentasjon og detaljer.

Vurdering av avvik:
• Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å redusere radonverdiene.

Borettslagets ansvarsområde.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Pipe og ildsted

Mursteinspipe fra byggeår. Pipen ble rehabilitert med innvendig stålrør i 2011 i regi av borettslaget. Pusset/malt pipeløp. Peis med glassdør i kjøkken/spisestue. Dekkplate i glass på gulv under foran/peis. Peis med glassdør i kjellerstue plassert på betonggulv. Sotluken er lokalisert i kjellerbod. Peis-/vedovner ble ikke funksjonstestet. For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Synlig riss i overflatepuss bak peis i kjøkken/spisestue. Eier opplyser: I forbindelse med en pipebrann i borettslaget ble det midlertidig fyringsforbud (et par dager) ca. 2022-2023.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Alle rom i kjeller ligger under terreng. Det ble foretatt hulltaking i kjellerstue. Rommet har parkettgulv og grunnmur innforet med plater. Ved fuktsøk med pigger i bunnsvill/treverk ble det indikert noe forhøyde fuktverdier. Det ble målt ca. 20,3 % fukt (vektprosent). Generelt: Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst. Synlig fra hulltaking: Malt gipsplate, isolert påforing og grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Ved fuktsøk med pigger i bunnsvill/treverk ble det indikert noe forhøyde fuktverdier. Det ble målt ca. 20,3 % fukt (vektprosent). Ukjent eksakt årsak. Dette kan tyde på manglende/sviktende utvendig fuktsikring (drenering) og/eller kapillært oppsug fra grunnen. I kjellere av denne alderen må man påregne et kapillært fuktpress fra gulv og nedre del av grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Overvåk tilstanden, foreta utbedringer ved behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Hulltakin i kjellerstue

TG 1 Innvendige trapper

Malt og lakkert tretrtapp med sving og lukkede trappetrinn. Rekkverk i tre med stålspiler.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,88 m. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dagens forskriftskrav gjelder: Rekkverkshøyde på min. 90 cm, åpninger i mellom rekkverksbord/-spiler og trinnene ikke er større enn 10 cm, samt håndløpere på begge sider av trapp.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Hvite 3-speils formpressede innerdører (lettdører). Malte karmer og dørgerikter. Skyvedører til soverom og soverom/kontor. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe med speildører i entré. Skyvedørsgarderobe med hvite glatte fronter i soverom.

Dynekilgata 4, 0569 OSLO
Gnr 226 - Bnr 2
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Tilstandsrapport

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/WC

Generell

Bad/wc ble pusset opp i 2005 i regi av tidligere eier. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, membran etc.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Stedvis synlig slitasje og misfarging på fuger, primært i dusjsonen. Det er stedvis påført silikonfuge over sementefuger.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Nye varmekabler og gulvfliser i 2017 (utført av M-Tett AS). Påført nye silikonfuger i dusjsone i 2025. Det ble målt ca. 25 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

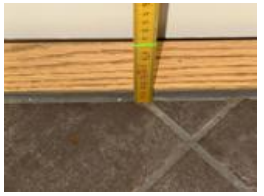
Dusjhjørnet har tett sokkelprofil over gulv - sluket er isolert fra resten av badet. Evt. lekkasjevann fra våtrommets øvrige sanitærinstallasjoner vil ikke kunne lede til sluk. Stedvis noe slitasje og misfarging på fuger.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Fallforhold ca. 100 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 125 mm topp slukrist i dusjsone



Dusjsonen har tett bunnlist/sokkelprofil over gulv

1.ETASJE > BAD/WC

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring i dusjsone. Ukjent eksakt type tettesjikt/membran. Ved inspeksjon i sluk ser det ut til at det er lagt underliggende membran. Evt. oppbrett membran ved terskel er ikke mulig å se uten destruktive inngrep.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Det foreligger ingen spesifikk dokumentasjon som beskriver utførelse membran. Det gjøres spesielt oppmerksom på at baderom har begrenset levetid, normalt er dette 20 til 25 år avhengig av kvalitet og bruk.

Konsekvens/tiltak
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Plastsluk med klemring

1.ETASJE > BAD/WC

TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Dynekilgata 4, 0569 OSLO
Gnr 226 - Bnr 2
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Tilstandsrapport

Gulvmontert toalett. Servantinnredning med hvite glatte/laminerte fronter, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur, speilskap og belysning. Dusjhjørne rett på gulv med sokkelprofil, skyvedør i glass, dusjbatteri og håndusj.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Servantinnredning har synlgi svelleskade.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte og tilluft via luftespalte under dør.

1.ETASJE > BAD/WC

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det ble foretatt hulltaking (73 mm) i tilstøtende entré. Det ble ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader. Det ble utført fuktsøk med pigger i bunnsvill/treverk. Måleresultat: Under 10 % (vektprosent). Synlig fra hulltaking: Malt plate, bunnsvill i treverk, isolert bindingsverk og rupanel i bakkant av badet.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger



Hulltaking i tilstøtende entré



Hulltaking i tilstøtende entré

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 2 Overflater og innredning

IKEA kjøkkeninnredning fra 2005-2010 med hvite profilerte fronter og vitrineskap. Benkeplater i heltre, flismønstrede plater (kitchenboards) over kjøkkenbenk og benkebelysning under overskap. Nedfelt rennebeslag med oppvask-/skyllekum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Kjøkkenventilator med avtrekk til kanal/sjakt. Integrert oppvaskmaskin. Avsatt plass til frittstående komfyr og kjøle-/fryseskap. Det er montert komfyrvakt. Vannrør i kobber. Aløpsrør i plast.

Kjøkkenet ble satt inn av tidligere eier i 2005-2010. I 2025 ble benkeplater og sokkel pusset/overflatebehandlet, og det ble skiftet ut karusell i hjørneskap i 2025. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Stedvis synlige sår og bruksslitasje på enkelte fronter og skapskrog.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

KJELLER > VASKEROMSNISJE

TG 3 Overflater og konstruksjon

Vaskeromsnisje i kjeller: Flislagt gulv, malte murvegger og malt tak. Skyvedører med hvite laminerte fronter. 198 liter varmtvannsbereder, stoppekraner samt opplegg og plass for vaskemaskin/tørketrommel i søyle. Vannrør i kobber. Avløpsrør i plast og støpejern. Plastsluk med klemring. Sotluke til pipeløp. Merknad: Vaskeromsnisjen er opprinnelig del av byggemeldt "kjeller". Det bemerkes at nisjen er ikke vurdert som et våtrom da den ikke er bygget/konstruert som dette.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Stedvis slitasje på overflater. Avskalling på murpuss nedkant vegg. Gulvet er vanskelig å vurdere da store deler er tildekket av vaskemaskin/tørketrommel og varmtvannsbereder. Nisjen har kun ventilasjon/avtrekk ved å åpne skyvedører.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Det anbefales å installere waterguard (lekkasjevarsler).

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vaskeromsnisje

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Vannrør i kobber og plast av typen rør-i-rør av varierende årgang. Vannrør i plast til bad/wc. Vannfordelerskapet er lokalisert i kjøkkenskap. Fordelerskapet har overløp til badegulv. Stoppekraner er lokalisert i kjøkkenskap og i vaskeromsnisje i kjeller. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

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

Alder gjelder deler av røanlegget (kobber). Synlig irr på kobberrør i kjeller. Synlig rustdannelse på stoppkran i vaskeromsnisje.

Dynekilgata 4, 0569 OSLO
Gnr 226 - Bnr 2
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vannfordelerskap i kjøkken



Stoppekran i vaskeromsnisje



Stoppekran i vaskeromsnisje

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast og støpejern. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
• Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

Synlig rustdannelse på avløprsøs i støpejern (soilrør).

Eier opplyser: Arbeid er utført ifm. forsikringssak gjennom borettslagets forsikring. Det har ved 3 omganger kommet tilbakeslag fra avløp i kjeller. Det ble i forbindelse med det utført flere ulike tiltak. Først spylte de bare rørene, hvilket ikke var tilstrekkelig, og det kom dermed flere tilbakeslag. I siste omgang omstrukturerte de rørene for å avlaste røret inn til leiligheten, i tillegg til å montere en tilbakeslagsventil på røret ut mot gaten. Dette ble utført juli 2023. Etter dette har det ikke kommet noen tilbakeslag, og det er 2 år siden sist i juli.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Synlig rustdannelse på avløprsøs i støpejern (soilrør)



Synlig rustdannelse på avløprsøs i støpejern (soilrør)

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via friskluftsventil i yttervegger. Bygningsdelen er iht. til datidens krav. Naturlig ventilasjon betyr at luftsirkulasjonen ikke er hjulpet av vifter og baserer seg kun på naturlig avtrekk gjennom ventiler og kanaler. Dette kan medføre dårlig luftsirkulasjon i boligen. Naturlig avtrekk var vanlig før og mange boliger har denne løsningen enda. Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.

TG 1 Varmtvannstank

198 liter Oso varmtvannsbereder datert 13.05.2016 plassert i vaskeromsnisje med sluk i kjeller. Undertegnende har begrenset kompetanse til å vurdere varmtvannsberederens eksakte tilstand. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Normalt intervall for utskifting av varmtvannsbereder, elektrisk er mellom 15 og 25 år.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Berederen er på 2000 W. For varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer er det krav til til direkte tilkobling til det elektriske anlegget (fast tilkobling). Kravet tredde i kraft i 2010. Grunnen til at kravet er innført, er at tilkobling via stikkontakt innebærer en fare for varmgang og brann.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme. Varmekabler på bad/wc i 1.etg, samt varmefoilie i kjellerstue og soverom/kontor i kjeller. Dørtelefon/porttelefon med monitor (2020). Telia tv- og internett tilknytning.

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring, det antas at disse fungerer som forventet. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

TG 1 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.

230 V systemspenning. Det elektriske anlegget er av varierende årgang med enkelte oppgraderinger i senere tid. Sikringsskapet er lokalisert i kjellerbod: 4 stk fordelingskurser med 16A jordfeilautomater. Hovedsikring og digital strømmåler er lokalisert i fellesareal. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler vec det elektriske anlegget på befaringsdagen.

Dynekilgata 4, 0569 OSLO
Gnr 226 - Bnr 2
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør. Som følger av manglende tilsyn i senere tid og manglende samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999, er TG2 satt iht. NS 3600.

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 sist gang det elektriske anlegget ble totalt rehabilitert.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Elektriske arbeider i boligen er i nåværende eieres eiertid utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Ukjent ellers.

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 utført elektriske arbeider bla. ifm. oppussing av bad/wc, oppgradering av sikringsskap, samt nye varmekabler på bad i 2017. Dette er utført i regi av tidligere eier og det foreligger ingen dokumentasjon.

   2023: Lagt varmefolie i soverom/kontor og kjellerstue, byttet 2 stk termostater, samt remontert 8 stk stikkontakter i samme rom. Utført av Wethal Elektroentreprenør, det foreligger samsvarserklæring datert 23.12.2023.

   Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget montert etter 1999. Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør. Som følger av manglende tilsyn i senere tid og manglende samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999, er TG2 satt iht. NS 3600.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sikringsskap



Kursoversikt

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.

Boligen har røykvarsler/røykdetektor og brannslukningsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering (utvendig fuktsikring) antas å være fra byggeår. Det ble ikke opplyst om utskiftninger i senere tid. Grunnet skjult i grunnen er materialvalg ikke mulig å konstatere. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Det bemerkes at innredning av rom under terreng generelt sett er risikokonstruksjoner med erfaringsmessig hyppig skadefrekvens. Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Borettslagets ansvarsområde.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dynekilgata 4, 0569 OSLO
Gnr 226 - Bnr 2
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO
Norsk takst

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

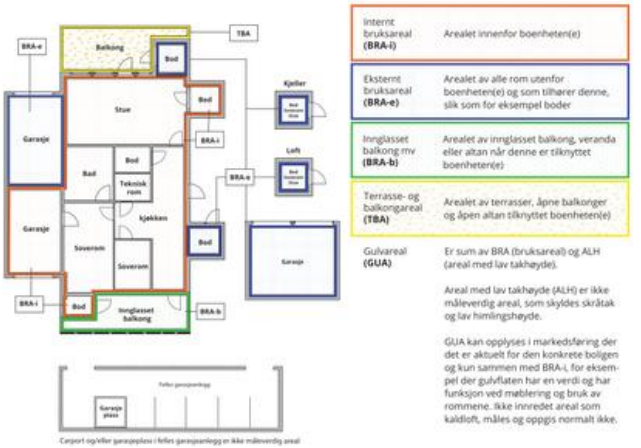
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Andelsleilighet

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft		2		2	
1.Etasje	36			36	
Kjeller	36			36	
SUM	**72**	**2**			
SUM BRA	**74**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft		Loftsbod	
1.Etasje	Entré, Bad/wc, Kjøkken/spisestue, Soverom		
Kjeller	Kjellerstue, Vaskeromsnisje, Bod, Soverom/kontor		

Kommentar

Loft: 1 loftsbod med gulvareal på ca. 4,5 m² og måleverdig areal på ca. 2 m² (BRA-e)

1.Etasje: Entré, bad/wc, soverom og kjøkken/spisestue

Kjeller: Kjellerstue, soverom/kontor, vaskeromsnisje og bod med utgangsdør. Takhøyde i kjellerstue og soverom/kontor ble målt til ca. 2,15-2,17 m

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940-2023.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger byggetegning (bruksendring av 1.etg og kjeller) datert 21.10.2009 og ferdigattest datert 19.08.2010.

1.etg: Samsvarer med byggemeldt tegning.

Kjeller: Byggemeldt "kjeller" er i dag kjellerstue og vaskeromsnisje. Byggemeldt "arbeidsrom" er i dag soverom/kontor og vaskeromsnisje m/skyvedører. Kjellerstue og arbeidsrom/kontor har ikke godkjente rømningsvinduer. Åpningen i vinduene ble målt til ca. 0,44 m x 0,97 m og utgjør til sammen ca. 1,41 m. Vinduene er montert ca. 1,60 m over gulv. Krav rømningsvindu: Åpningen i rømningsvinduet må være minst 0,60 m høy og 0,50 m bred. Høyde og bredde på åpningen i rømnningsvinduet skal til sammen utgjøre minst 1,5 m. Rømningsvindu som er montert mer enn 1 m over gulv, må gjøres tilgjengelig f.eks med et permanent og stabilt møbel e.l under. Rommene har rømningsmulighet via interntrapp og via bod til fellesareal.

Dynekilgata 4, 0569 OSLO
Gnr 226 - Bnr 2
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

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: Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

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)
Andelsleilighet	68	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
02.4.2025	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	William Xavier Grüner	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
301 OSLO	226	2		0	299 m²	Arealkilde iflg: Arealbekreftelse fra Oslo kommune	Festet

Adresse

Dynekilgata 4

Hjemmelshaver

Oslo Kommune, Rosenhoff Kv 3 Borettslaget

Andelsobjekt

Boligselskap	**Org.nr.**	**Leil. nr.**	**Forretningsfører**	**Eier av adkomstdokumenter**
5/Borettslaget Rosenhoff Kvartal 3	968118072	5	Boligbyggelaget USBL. Tlf. 22 98 38 00.	William Xavier Grüner

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	**Pålydende**	**Andel fellesformue**		**Andel fellesgjeld**	
5	200	12 838	*31.12.2024*	189 462	*01.04.2025*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Andelsleilighet i klassisk bygård med sentral og attraktiv beliggenhet beliggenhet på Rosenhoff ved Sinsen. Kort avstand til barnehage, skoler og offentlig kommunikasjon.I nærområdet er det godt utvalg av forretninger, restauranter, treningssenter (Fresh Fitness & ELIXIA) og øvrige servicefasiliteter. Det er gangavstand til omkringliggende bydeler som Grünerløkka, Torshov og Carl Berner. Veien er også kort til Nydalen som er i stor utvikling hvor bl.a. Handelshøyskolen BI ligger. Forøvrig kort avstand til gode tur-/rekreasjonsmuligheter ved bl.a. Torshovdalen, Torshovparken, Ola Narr, Sofienberparken og Tøyenparken. Umiddelbar nærhet til offentlig kommunikasjon.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Felles eiet tomt for borettslaget (gjeldende gårds- og bruksnr.) på ca. 299 m². Asfaltert adkomst og internvei. Tilgang til felles indre gårdsrom.

Tinglyste/andre forhold

Fellesutgifter: Utgjør kr. 5 843,- pr. mnd (inkl. bla. kabel-tv og internett, vaktmester, trappevask, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, festeavgift, forretningsførsel, betjening av fellesgjeld m.m)

Parkering: Gate-/beboerparkering etter områdets kommunale bestemmelser.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i området består hovedsakelig av murgårder i kvartalsbebyggelse. Borettslaget Rosenhoff Kvartal 3 består av 103 leiligheter og 1 næringslokale.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1955

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	76594954			

Kommentar

Fellespolise for bygningsmassen. Ny eier må selv tegne egen innboforsikring

Dynekilgata 4, 0569 OSLO
Gnr 226 - Bnr 2
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Norges Eiendommer	10.04.2025	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei
Egne observasjoner	02.04.2025	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei
Eier	02.04.2025	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Fremvist		Nei
Megler	07.04.2025	Boliginformasjon fra megler	Innhentet		Nei
Egenerklæring	07.04.2025	Egenerklæring er fremvist	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	12.04.2025	
2	12.04.2025	
3	12.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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 brannteknisk 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 4, 0569 OSLO
Gnr 226 - Bnr 2
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 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/WK2075

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

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

GRÜNER, WILLIAM XAVIER	9578-5999-4-3581370	2025-07-08 14:09:34

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
8. jul. 2025

Oppdragsnummer
64-0067/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Dynekilgata 4, 0569 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Grünerløkka

Selgere
William Xavier Grüner

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. oktober 2017

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: 76594954.
Forsikret i: Gjensidige

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: Skifte av varmekabler på bad Oktober 2017. Det ble da også lagt nye fliser på gulvet. Utført av M-Tett.

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

Eventuell kommentar: Dette vet jeg ikke.

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

Eventuell kommentar: Dette vet jeg ikke.

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: Det er utført arbeid i borettslagets regi på pipeløp. Jeg kjenner ikke detaljene.

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

Nei

Eventuell kommentar: Dette vet jeg ikke.

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

Nei

Eventuell kommentar: Dette vet jeg ikke.

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: Arbeid er utført i forbindelse med forsikringssak gjennom borettslagets forsikring. Det har ved 3 omganger kommet tilbakeslag fra avløp i kjeller, der kjelleretasjen ble fylt med vann. Det ble i forbindelse med det utført flere ulike tiltak. Først spylte de bare rørene, hvilket ikke var tilstrekkelig, og det kom dermed flere tilbakeslag. I siste omgang omstrukturerte de rørene i borettslaget for å avlaste røret inn til leiligheten, i tillegg til å montere en tilbakeslagsventil på røret ut mot gaten. Dette ble utført juli 2023. Etter dette har det ikke kommet noen tilbakeslag, og det er 2 år siden sist i juli. Leiligheten fikk i den forbindelse ny varmefolie og parkett, nye dører, ny plassbygget hylle, nye stikkontakter, og delvis nye vegger. Arbeidene med dette har blitt utført av Recover, og Frøiland Bygg/Ocab på oppdrag fra Gjensidige via borettslaget sin forsikring. I Mars 2023 oppdaget vi lekkasje fra et rør i veggen på soverommet i 1. etasje. Dette tilhører kjøkkenet til leiligheten over. I den forbindelse ble det skiftet rør i veggen, og vi fikk ny vegg og nytt gulv på soverom. Dette ble utført av Frøiland Bygg, i regi av borettslaget sin forsikring gjennom Gjensidige. 18. mai 2024 kom det vannskade grunnet feilproduksjon av ny varmtvannsbererslange(som viste seg å ha hull), og denne ble byttet, og nytt gulv måtte legges (dette ble ferdigstilt 11. mars 2025, men ny slange ble montert natt til 19. mai. 2024) Dette ble utført av Oslo Rørleggervakt. Borettslaget sitter på mer spesifikk dokumentasjon rundt disse oppdragene.

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.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kjelleren ble utbygget etter Borettslagets byggeår, men jeg kjenner ikke eksakt dato eller detaljer rundt dette.

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borettslaget har oppgradert fasaden tidlig i min eieperiode - husker ikke årstall.

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Det er gjort flere radonmålinger i min eiertid, første i februar 2023. Det ble oppdaget en liten mengde radon, men ikke noe som krever umiddelbare tiltak. Alt over 100 skal sees på, over 200 må det gjøres umiddelbare tiltak. Hos meg ble det målt 110, og anbefaling på denne mengden radon er å lukke opp et vindu og sørge for god lufting. Den siste målingen ble gjennomført mellom 16. oktober 2024 og 12. Februar 2025. Borettslaget gjennomfører tiltak på de boligene som er rammet, og har allerede startet med de boligene som var hardest rammet og vil jobbe videre derifra. Borettslaget sitter på dokumentasjon og detaljer om man ønsker å se radonrapport.

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Som tidligere nevnt, varmekabler og gulv på bad ble skiftet ut i 2017. Lekkasje i rør til varmtvannsbereder ble utbedret 18/19. mai 2024. Svertesopp ble funnet i silikonfuger på bad. Silikonfugene på bad ble byttet ut mars 2025.

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: I forbindelse med en pipebrann i borettslaget ble det midlertidig fyringsforbud (et par dager). Tror dette var 2022 /2023.

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

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

Ja

Beskriv: Vindu på soverom er ikke tett. Borettslag er informert, og de planlegger å utbedre dette snarest.

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

Eventuell kommentar: Ikke til min kjennskap.

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet.

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

Beskriv: Som tidligere beskrevet var det tilbakeslag i kjeller ved 3 anledninger. Etter siste utbedring hvor de omstrukturerte rørsystemet og installerte tilbakeslagsventil, har det ikke kommet tilbakeslag.

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet.

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet.

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

Eventuell kommentar: Ikke noe utover det som er tidligere nevnt.

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?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Borettslaget sitter på informasjon vedrørende rapportene tilhørende vannlekkasjene.

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? Målingen er utført i forbindelse med salgsoppgave fra 2017.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 64-0067/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
GRÜNER, WILLIAM XAVIER	2025-07-08

Identifikasjon

bankID GRÜNER, WILLIAM XAVIER

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



INNKALLING 2024

Borettslaget Rosenhoff Kvartal 3

Tirsdag 28.05.2024 kl. 18:00
Vågebyveien 23 (nytt felleslokale)

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

usbl

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Rosenhoff Kvartal 3

Tid og sted: Tirsdag 28.05.2024 kl. 18:00 - Vågebyveien 23 (nytt felleslokale)

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Godkjennelse av driftsregler for felleslokalet Vågebyveien 23

5.2 Dugnadsoppmøte - forslag til tiltak

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at styrets honorar økes fra kr 150.000 til kr 175.000. Det har vært betydelig arbeid for styret i perioden og honoraret ble sist justert i 2019. Styret mener det er rimelig at styrehonoraret justeres med generell KPI-økning på 17% i perioden fra 2019 til 2023. Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 175 000,- godkjennes av generalforsamlingen.

5. Andre saker

5.1 Godkjennelse av driftsregler for felleslokalet Vågebyveien 23

Se vedlagte vedteker/ driftsregler.

Forslag til vedtak: Driftsregler for felleslokalet Vågebyveien 23 som er fremlagt av styret godkjennes.

5.2 Dugnadsoppmøte - forslag til tiltak

Bakgrunn for saken:

For å opprettholde et fint bomiljø så er vi helt avhengig av dugnadsinnsats og initiativ for felleskapet fra alle beboere. Dersom borettslaget alternativt skulle gått ut og kjøpt dugnadstjenester så ville dette medført en økning i driftskostnadene og felleskostnadene til den enkelte beboer. I tillegg til å bidra til å holde kostnadene nede så gir dette også verdi i form av samhold og sosialt lim i borettslaget vårt.

Styret er veldig fornøyd med den innsatsen som legges ned på dugnad og helt avhengig av at alle beboere bidrar. Vårens dugnad var et høydepunkt med godt oppmøte. Styret har imidlertid erfart at det har vært noe lavt oppmøte på enkelte dugnader i det siste, og at det stort sett er de samme beboerne som møter opp og gjør en innsats. Styret har også fått tilbakemeldinger om at dette kan føles litt skjevt /urettferdig og har i den forbindelse sett på hva vi kan gjøre. Vi har diskutert oss fram til følgende alternativer:

1) En form for belønning/gode for beboer som bidrar med dugnadsarbeid.

2) Dugnadstillegg som legges til på felleskostnadene til den enkelte andel/boenhet per mnd. og som tilbakebetales halvårlig ved oppmøte på dugnad.

Forslag til vedtak: **Forslag til vedtak:**

Styret får mandat til å utarbeide en form for belønning for beboer som bidrar med dugnadsarbeid.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Christian Studsrød
Styremedlem, Signe Bjørnerem Gule
Styremedlem, Guri Merete Brenno
Styremedlem, Alexander Christian Rasch
Styremedlem, Gisle Simonsen
Varamedlem, Torill Josefine Norhagen
Varamedlem, Lars Andreas Nødseth Trettevik
Varamedlem, Kristian Sørensen

6.1 Valg av leder

På valg: Christian Studsrød

6.2 Valg av medlemmer til styret

på valg: Gisle Simonsen, Alexander Rasch og Guri Brenno

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

På valg: Kristian Sørensen, Torill Josefine Norhagen, Lars Andreas Nødseth Trettevik

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**1 584 382**	**1 430 658**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	721 244	1 200 887
Tilbakeføring av avskrivning	48 321	33 765
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-91 081
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-744 783	-989 847
B. Årets endring disponible midler	**24 782**	**153 724**
C. Disponible midler	**1 609 164**	**1 584 382**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 730 601	2 037 766
Kortsiktig gjeld	-121 437	-453 385
C. Disponible midler	**1 609 164**	**1 584 382**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Borettslaget Rosenhoff Kvartal 3

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	6 296 567	5 791 963	6 189 000	6 539 000
Sum leieinntekt		**6 296 567**	**5 791 963**	**6 189 000**	**6 539 000**
Annen inntekt					
Gevinst ved salg av eiendel	2	0	111 000	0	0
Tilskudd	3	150 000	0	0	0
Diverse inntekt	4	38 550	1 968	1 000	1 000
Sum annen inntekt		**188 550**	**112 968**	**1 000**	**1 000**
Sum inntekt		**6 485 117**	**5 904 931**	**6 190 000**	**6 540 000**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	5	30 287	30 286	30 000	35 000
Styrehonorar	5	150 000	149 995	150 000	150 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	6	48 321	33 765	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		241 030	218 673	220 000	220 000
Kostnad eiendom/lokale	7	233 880	281 361	257 000	135 000
Kommunale avgifter/renovasjon		1 015 011	863 745	1 025 660	1 189 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	8	2 034	2 375	2 000	500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	6 189	98 440	24 000	24 500
Reparasjon og vedlikehold	10	1 116 870	686 510	783 000	848 000
Revisjonshonorar		9 688	9 062	8 000	8 500
Forretningsførerhonorar		156 366	182 894	182 000	158 100
Andre honorar		73 617	74 117	58 000	43 000
Kontorkostnad		10 014	8 553	2 000	2 000
TV/bredbånd		694 185	626 331	626 000	642 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		2 730	8 584	1 000	100
Kontingent og gaver		370	2 300	1 000	1 000
Forsikring		612 501	522 607	557 000	712 000
Eiendomsskatt		2 571	0	0	0
Andre kostnader		163 415	166 232	152 000	152 000
Sum kostnad		**4 569 079**	**3 965 830**	**4 078 660**	**4 320 700**
Driftsresultat		**1 916 038**	**1 939 101**	**2 111 340**	**2 219 300**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		104 854	73 016	0	0
Rentekostnad		1 299 648	811 230	1 148 598	1 446 616
Netto finansposter		**1 194 794**	**738 214**	**1 148 598**	**1 446 616**
Årsresultat		**721 244**	**1 200 887**	**962 742**	**772 684**
Overført til/fra annen egenkapital		721 244	1 200 887	0	0
SUM OVERFØRINGER		**721 244**	**1 200 887**	**0**	**0**

Balanse 2023 Borettslaget Rosenhoff Kvartal 3

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6	4 176 871	4 176 871
Andre driftsmidler	6	281 984	330 306
Sum anleggsmidler		**4 458 855**	**4 507 177**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		17 675	45 157
Kundefordringer		28 000	0
Fordringer skader		0	51 156
Andre kortsiktige fordringer		169 874	12 388
Forskuddsbetalte kostnader		282 356	347 784
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 232 697	1 581 281
Sum omløpsmidler		**1 730 601**	**2 037 766**
SUM EIENDELER		**6 189 456**	**6 544 943**

Balanse 2023 Borettslaget Rosenhoff Kvartal 3

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		29 300	29 300
Sum innskutt egenkapital		**29 300**	**29 300**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-21 527 958	-22 249 202
Sum opptjent egenkapital		**-21 527 958**	**-22 249 202**
Sum egenkapital	**11**	**-21 498 658**	**-22 219 902**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	27 566 677	28 311 460
Sum langsiktig gjeld		**27 566 677**	**28 311 460**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	16 743
Leverandørgjeld		78 909	404 916
Skyldig off. myndigheter		1 522	1 532
Påløpne renter		12 009	6 361
Annen kortsiktig gjeld		28 998	23 833
Sum kortsiktig gjeld		**121 437**	**453 385**
Sum gjeld		**27 688 114**	**28 764 845**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 189 456**	**6 544 943**
Pantstillelser	13	27 566 677	28 311 460

Sted:_____ Dato:_____

Christian Studsrød
Styreleder

Guri Merete Brenno
Styremedlem

Gisle Simonsen
Styremedlem

Signe Bjørnerem Gule
Styremedlem

Alexander Christian Rasch
Styremedlem

Noter årsregnskap 2023 Borettslaget Rosenhoff Kvartal 3

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	5 618 706	5 152 575
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	677 861	618 888
3690 Andre leieinntekter	0	20 500
Sum	**6 296 567**	**5 791 963**

Note 2 - Gevinst ved salg av eiendeler

	2023	2022
3896 Salg eiendom/leil. skattefritt	0	111 000
Sum	**0**	**111 000**

Note 3 - Tilskudd

Konto 3403 gjelder tilskudd for oppussing av felles lokale.

Note 4 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3990 Andre driftsinntekter	38 550	1 968
Sum	**38 550**	**1 968**

Konto 3990 er inntekter for utleie av fellesareal i forbindelse med oppussing av leilighet, felles lokale, samt donering fra en andelseier for dugnad.

Note 5 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5230 Fri losji og bolig fra lønnssystemet	64 800	64 800
5290 MOTPOST ANDRE FORDELER	-64 800	-64 800
5400 Arbeidsgiveravgift	30 287	30 286
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	150 000	149 995
Sum	**180 287**	**180 281**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Noter årsregnskap 2023 Borettslaget Rosenhoff Kvartal 3

Note 6 - Varige driftsmidler

	Callinganlegg	Brannvern	Boligeiendommer	Barnevognskur
Anskaffelseskost pr.01.01 :	130 321	266 376	4 176 871	305 631
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	130 321	266 376	4 176 871	305 631
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	130 321	244 177	0	45 845
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	22 199	4 176 871	259 786
Årets avskrivninger :	0	17 758	0	30 563
Anskaffelsesår :	2007	2010	1955	2022
Antatt levetid i år :	15	15		10

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige. Polisenr. 76594954.

Borettslaget fester tomten av Oslo Kommune og tomtens verdi utgjør kr 751 836,78. Tomtens areal er 7.703 kvm.
G.nr. 226, b.nr. 001, 002, 050, 052, 054, 059, 060, 061, 062, 063, 082, 083, 084 og 085. Byggeår 1922; rehabilitert 1976 og 1988.
Borettslagets adresser er Dynekilgt. 2 og 4, Rosenhoffgt. 9, 11 og 13, Strømstadgt. 2, 4, 6, 8 og 10 og Vågebyvn. 17, 19, 21 og 23, Oslo.
Borettslaget består av 103 andeler og 1 utleie leilighet.

Note 7 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6341 Brannalarm	6 850	6 437
6360 Annet renhold	89	15 420
6361 Fast renhold	173 508	163 845
6362 Skadedyrutryddelse	9 273	5 671
6390 Andre driftskostnader	0	13 268
6391 Snømåking/strøing/feiing	5 254	4 181
6392 Containerleie/tømming	33 640	67 235
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	5 267	5 306
Sum	**233 880**	**281 361**

Note 8 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6400 Leie av maskiner	1 765	0
6420 Domene	269	1 910
6490 Andre leiekostnader	0	465
Sum	**2 034**	**2 375**

851 Borettslaget Rosenhoff Kvartal 3 Org. nr. 968118072

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	1 822	6 311
6540 Inventar	0	69 841
6541 Kontormaskiner	0	5 000
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	2 013	3 390
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	397	7 743
6552 Driftsmateriell	1 548	6 155
6570 Arbeidstøy	410	0
Sum	**6 189**	**98 440**

Note 10 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	198 588	0
6602 Vedlikehold VVS	260 241	58 738
6603 Vedlikehold elektro	91 747	36 332
6608 Vedlikehold varmeanlegg	18 141	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	2 865	21 719
6616 Vedlikehold vaskeri	0	2 072
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	241 253	216 415
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	13 037	110 643
6630 Egenandel forsikring	20 000	77 852
6641 Malerarbeider	117 348	4 267
6642 Snekkerarbeid	98 738	27 155
6644 Fasade/balkonger	0	12 625
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	14 950	37 428
6646 Mur, betong og grunnarbeid	0	24 281
6648 Vedlikehold dører og porter	39 963	56 983
Sum	**1 116 870**	**686 510**

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

Noter årsregnskap 2023 Borettslaget Rosenhoff Kvartal 3

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	29 300	0	29 300
Sum innskutt egenkapital	**29 300**	**0**	**29 300**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-22 249 202	721 244	-21 527 958
Sum opptjent egenkapital	**-22 249 202**	**721 244**	**-21 527 958**
Sum egenkapital	**-22 219 902**	**721 244**	**-21 498 658**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelens balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden.
Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost.
Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.

851 Borettslaget Rosenhoff Kvartal 3 Org. nr. 968118072

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**OBOS-banken AS**
Formål:	Refinansiering av Obos lån - formål 08644	
Lånenummer:	**16366751061**	**98207808644**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2019
Rentesats:	5.30 %	4.35 %
Betingelser:	flytende renter pr. kvartal	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2044	27.02.2023
Opprinnelig lånebeløp:	28 318 960	31 500 000
Lånesaldo 01.01:	0	28 311 460
Avdrag i perioden:	752 283	28 311 460
Opptak i perioden:	28 318 960	0
Lånesaldo 31.12:	**27 566 677**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	23 557 748	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366751061	1	554 053	554 053
	1	463 356	463 356
	2	459 817	919 634
	2	434 675	869 350
	1	415 493	415 493
	1	414 189	414 189
	1	396 497	396 497
	1	388 675	388 675
	1	387 371	387 371
	1	381 412	381 412
	1	379 177	379 177
	1	376 942	376 942
	1	367 816	367 816
	3	359 436	1 078 308
	1	354 780	354 780
	1	353 849	353 849
	1	351 241	351 241
	1	347 889	347 889
	3	346 958	1 040 874
	1	346 399	346 399
	1	296 674	296 674
	1	294 253	294 253
	2	284 010	568 020
	7	281 589	1 971 123
	1	267 063	267 063
	1	251 046	251 046
	1	247 508	247 508
	1	246 577	246 577

Noter årsregnskap 2023 Borettslaget Rosenhoff Kvartal 3

Langsiktig gjeld

3	242 852	728 556
1	237 079	237 079
1	235 961	235 961
1	234 658	234 658
1	232 423	232 423
17	230 560	3 919 520
4	230 374	921 496
4	225 532	902 128
2	223 111	446 222
1	221 435	221 435
2	213 240	426 480
1	207 095	207 095
2	200 763	401 526
1	195 920	195 920
8	189 588	1 516 704
9	186 609	1 679 481
2	183 629	367 258
2	181 580	363 160

851 Borettslaget Rosenhoff Kvartal 3 Org. nr. 968118072

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2023
Bokført langsiktig gjeld	27 566 677
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**27 566 677**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**4 176 871**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Rosenhoff Kvartal 3.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Rosenhoff Kvartal 3

Styreleder	Christian Studsrød (sign.)	09.04.2024
Styremedlem	Alexander Christian Rasch (sign.)	22.03.2024
Styremedlem	Guri Merete Brenno (sign.)	22.03.2024
Styremedlem	Signe Bjørnerem Gule (sign.)	22.03.2024
Styremedlem	Gisle Simonsen (sign.)	24.03.2024

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Borettslaget Rosenhoff Kv 3

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Rosenhoff Kv 3 sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

Penneo document key: 3MCSF-OYGEU-7CU2Y-3COBW-N1AX1-DEJ10

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 3MCSF-OYGEU-7CU2Y-3COBW-N1AX1-DEJ10

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-04-10 17:45:13 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 3MCSF-OYGEU-7CI2Y-3COEW-N1AX1-DEJ10

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**

Årsmelding 2023 - Borettslaget Rosenhoff Kvartal 3

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Christian Studsrød
Styremedlem, Signe Bjørnerem Gule
Styremedlem, Guri Merete Brenno
Styremedlem, Alexander Christian Rasch
Styremedlem, Gisle Simonsen
Varamedlem, Torill Josefine Norhagen
Varamedlem, Lars Andreas Nødseth Trettevik
Varamedlem, Kristian Sørensen

Styret i Borettslaget Rosenhoff Kvartal 3 består av 2 kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Borettslaget Rosenhoff Kvartal 3 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne.
Borettslaget Rosenhoff Kvartal 3 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 968118072
Borettslaget Rosenhoff Kvartal 3 består av 103 boliger og 1 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget Rosenhoff Kvartal 3 er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 76594954. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Borettslaget Rosenhoff Kvartal 3 har ikke et system som tilfredsstiller myndighetens krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

- Kontroll av brannalarmanlegg (november 2023)
- Gjennomgang og rydding av fellesareal loft-og kjeller ved dugnad for å sikre rømmingsveier
- Brann-og redning Oslo kommune har gjennomført inspeksjon og kontroll av byggningsmasse i borettslaget. Feil og mangler følges opp av styret og den enkelte beboer.
- Brann og redning Oslo kommune har gjennomført inspeksjon og kontroll av piper. Feil og mangler følges opp av styret og enkelte beboere.
- Radon måling i borettslaget. Oppfølgende tiltak er igangsatt. Det er forsøkt med lufting i 3 kjellere, og endt med radon brønn i nr 19 og 11.

Styrets arbeid

Det sittende styret har i perioden siden forrige generalforsamling avholdt ett styremøte pr måned. Det har også blitt arrangert 2 dugnader og juletretenning. Styret har utført løpende vedlikeholdsoppgaver og jobbet med store og små saker i året som gikk. Av større saker vil vi nevne:

Oppussing av felleslokalet i Vågebyveien 23 (V23)

Felleslokalet i V23 er snart klart til å tas i bruk, og deler av styret samt noen ildsjeler i borettslaget har lagt ned mange dugnadstimer her. Lokalet er sparklet og malt, nytt kjøkken er montert og selvsnekret benk og spisebord er på plass. Styret synes det har blitt veldig fint og håper at alle beboere vil ha glede av og ta godt vare på felleslokalet vårt framover. Det er blant annet behov for engasjerte beboere til «Driftsstyret V23», så her er det bare å melde seg! Det vises også til egen sak på generalforsamlingen.

Oppussingsprosjektet i V23 er belastet driftskostnadene med kr 453.918,- i 2023. Borettslaget har mottatt kr 150.000 i bomiljø støtte fra USBL slik at netto kostnad i regnskapet for 2023 er ca kr 300.000. Totalkostnaden for oppussingsprosjektet er så langt kr 620.000 og noe høyere enn kostnadsestimat som ble presentert på generalforsamling i 2022 for besluttet oppussingsalternativ «1B uten overnatting». Kostnadsøkningen skyldes i hovedsak at utbedring av el-anlegg var mer omfattende enn estimert og økte priser på håndverkere pga prisstigning. Styret har også nylig søkt om kr 40.000 til støtte fra USBL til møblering.

Radon

Med bakgrunn i at Borettslaget ligger i en særlig utsatt sone så ble det utført radonmåling vinter/vår 2023 i 1. og 2. etasje, totalt 67 leiligheter. Det er i etterkant av dette utført tiltak knyttet til leiligheter med høyest verdi, og det er installert radonbrønn/avsug i Vågebyveien 19 og Rosenhoffgata 11. Styret vil følge opp målinger og vurdere effekten av disse og event. behov for ytterligere tiltak vil bli diskutert av styret etter sommeren.

Skade fasade mur

Det er kommet noe skade på mur etter vinteren. Dette skyldes kapilæroppsug i muren, noe som gjør at den flasser murpuss nederst. Dette er ikke farlig men ser ikke noe fint ut. Styret er igang med entreprenør fra rehabiliteringen for å se om det kan finnes en løsning på dette, og det vil bli igangsatt en utbedring.

Brannsikkerhet

Det har blitt gjennomført kontroll av brannalarmanlegg og test av detektor hos beboere høsten 2023. Brann-og redningsetaten i Oslo kommune utførte inspeksjon i borettslaget i februar 2024 hvor det ble påpekt feil og mangler som skal følges opp av den enkelte beboer samt styret. Borettslaget står på venteliste for feiing av piper. Styret minner om at det ikke skal oppbevares gjenstander i fellesareal og oppganger for å sikre fri rømningsvei.

Løpende vedlikehold

- To større forsikringssaker; vannskade og utskifting av soilrør Dynekilgt. 4, tilbakeslag og vannskade Dynekilgt. 2
- Inspeksjon av avløpsrør og overvannsanlegg. Det er gjennomført spyling av alle avløpsrør.
- Tilbakeslag i Rosenhoffgata 9. Det er avdekka slitasje på kloakkledning ut til kommunens ledningsnett. Dette røret ble utbedret med strømpelegging.
- Oppfølging inspeksjon brann-og redning Oslo kommune og tiltak knyttet til tetting av brannskiller og utbedring av feieluker.
- Utbedring av råteskade takterrasse Rosenhoffgata 13 knyttet til vannlekkasje sinkbeslag tak.
- Enkelte elektriske utbedringer.
- *Nedløp/takrenner ble utbedret. Noen av synkekummene er tette, og styret besluttet derfor å håndtere vannet over bakken.*

TV-og bredbåndsavtale

Borettslagets avtaleperiode med Telia var fram til juni 2024 og styret jobbet derfor høsten 2023 med å innhente og vurdere tilbud fra flere leverandører, blant annet GlobalConnect og Telenor. Etter vurdering av ulike alternativer og forhandlinger med samtlige leverandører, besluttet styret å inngå en ny 3-årsavtale med Telia for levering av både bredbånd og TV til alle beboere i borettslaget. Prisen i ny avtale er kr 419,- per beboer og en reduksjon på 22% fra kr 539,-. Avtalen inkluderer produktet "Kollektiv Flex Premium 200 extra" som består v en fleksibel TV pakke (TV&strømming 50 poeng) og Bredbånd 200Mbps. Avtalen er fleksibel i forhold til at beboer kan velge bort TV og kun velge 750Mbps bredbånd til samme pris. Avtalen inkluderer kollektiv Telia TV boks med opptaksfunksjon samt service og vedlikehold.

Logg deg inn på min side for å gjøre endringer eller tilvalg:
https://www.telia.no/borettslag/beboer/

Andre saker

- Oppfølging tvangssalg Strømstadgt. 2. Saken har dratt ut i tid og styret har hatt en del jobb med oppfølging av denne saken. Nå er leiligheten solgt og styret har sendt krav til boet for ekstra kostnader og medgått tid i forbindelse med dette arbeidet.
- Det er opprettet to parkeringer for lastesykkel i portal i øvre gård.

Borettslaget 100 år

Borettslaget fyller 100 år i år og styret ønsker seg frivillige til en festkomite som kan ta ansvar for og arrangere en jubileumsfest i august. Ta kontakt med styret dersom du har lyst til å bidra!

Økonomi

Årsresultatet for 2023 endte på kr 721.244 mot budsjett på 962.742. Høyere kostnader mot budsjett skyldes blant annet drift-og vedlikehold og rentekostnader. Betalt avdrag på lån i 2023 er kr 721.244. Med fratrekk for avskrivninger på 48.000 fra årsresultatet så har borettslaget et lite kontantoverskudd i 2023 på kr 24.782. Styret viser til vedlagt årsregnskap 2023 for detaljer.

Økonomien til borettslaget er påvirket av økte rentekostnader og prisøkning på blant annet forsikringer og kommunale vann-og avløpstjenester. Styret har fokus på å holde kostnadene nede samtidig som vi må sørge for å få gjennomført nødvendig vedlikehold. TV-og bredbåndsavtalen er reforhandlet og kostnaden redusert med 150.000 årlig fra kr 692.000 i 2023 til kr 542.000 i ny avtale. Styret vedtok i forbindelse med behandling av budsjettet for 2024 å øke felleskostnadene med 6% fra november 2023. Eventuell ytterligere økning av felleskostnadene vil avhenge av rentenivået framover. Budsjettet for 2024 er basert på et rentenivå på 5,1%. Rente på borettslagets lån er p.t 5,55% som vil gi en høyere rentekostnad enn budsjettert. Styret vurderer å si opp renholdsavtale for vasking av trapper i vår-sommerhalvåret og gå over til at trappevasken utføres av beboere for å redusere driftsutgiftene.

Til slutt vil vi benytte anledningen til å takke alle beboere som har deltatt med dugnadsinnsats og engasjement for borettslaget vårt i året som har gått. Vi håper at beboerne fortsatt vil engasjere seg i små og store oppgaver slik at vi klarer å bevare et godt og sosialt bomiljø!

Årsmeldingen er godkjent av styret 04.05.2024

Driftsregler for Felleslokalet V23

vedtatt på generalforsamlingen 28. mai 2024.

Driftsreglene for felleslokalet V23 er underlagt og supplerer følgende dokumenter:

1. Vedtektene: Vedtekter | Borettslaget Rosenhoff kv III
2. Husordensreglene: Husordensregler | Borettslaget Rosenhoff kv III

I første omgang er Felleslokalet V23 tilgjengelig for bruk i tidsrommet mellom 07 og 22, men fra 08 på lørdag og søndag, og til 23 på fredag og lørdag, i tråd med husordensreglene. Når lokalet er godkjent kan styret åpne for utleie over natten.

Innhold:

1. Målsetninger for Felleslokalet V23 1
2. Administrasjon og økonomi 1
2 Reservasjon og utleie 2
3 Regler for bruk 3

1. Målsetninger for Felleslokalet V23

Felleslokalet V23s overordnede funksjon er å fungere som et sosialt møtested for andelseierne i Borettslaget Rosenhoff Kvartal III, herunder medregnet registrerte leietakere som er godkjent av styret.

Felleslokalet kan også leies av andelseierne til lukkede arrangementer, i tilfeller der dette ikke strider mot fellesskapets interesser.

- Felleslokalet V23 skal brukes så mye som mulig
- Felleslokalet V23 skal brukes av flest mulige andelseiere
- Felleslokalet V23 skal brukes til et mangfold av aktiviteter

2. Administrasjon og økonomi

2.1 Styret er overordnet ansvarlig for drift og økonomisk styring av Felleslokalet V23.

2.2 Driftskostnadene for Felleslokalet V23 dekkes gjennom borettslagets driftsbudsjett. Driftsinntekter fra lokalet tilbakeføres borettslagets driftsbudsjett. Det skal være en årlig gjennomgang av kostnader og inntekter knyttet til Felleslokalet V23 hvor nødvendige justeringer.

2.3 Driften av Felleslokalet V23 ivaretas av en driftsgruppe underlagt styret. Driftsgruppa ledes av et medlem eller varamedlem i styret, og består av minst fire personer.

2.4 Driftsgruppas mandat er å bidra til at Felleslokalet V23 brukes i henhold til målsetningen, samt å følge opp at driftsreglene blir fulgt.

2.5 Driftsgruppa har ansvaret for å:

- Planlegge og gjennomføre sosiale fellesarrangementer for borettslaget
- Hjelpe til ved behov når lokalet er booket, mellom annet ved å kontrollere at bruken av lokalet er i samsvar med driftsreglene, og at lokalet forlates i akseptabel tilstand etter utleie.
- Bidra til å utarbeide budsjett og regnskap for drift av Felleslokalet V23 i samarbeid med styret.
- Vurdere hensiktsmessigheten av driftsreglene fortløpende, og eventuelt fremme forslag til endringer av disse for ordinær eller ekstraordinær generalforsamling.

3 Reservasjon og utleie

3.1 Felleslokalet V23 kan kun leies av borettslagets andelseiere, samt registrerte leietakere som er godkjent av styret.

3.2 Booking skjer etter "først til mølla-prinsippet". Dette skal skje gjennom Bonabo, USBLs medlemsportal. Styret, ved driftsgruppeleder, godkjenner reservasjonsforespørsler.

3.3 På offentlige merkedager skal Felleslokalet V23 holdes av til fellesarrangementer som er åpne for alle andelseiere. Dersom det ikke er planlagt slikt fellesarrangement tre uker før den aktuelle datoen, åpnes det for ordinær utleie til lukkede arrangementer.

3.4 Fellesarrangementer som er åpne for alle gårdens beboere er fritatt for leie. Minst to andelseiere skal stå som ansvarlige, og arrangementet skal kunngjøres for beboerne gjennom Bonabo-portalen, eventuelt også på borettslagets lukkede Facebook-gruppe.

3.5 Felleslokalet V23 kan leies ut til andelseiere til lukkede arrangementer. Leiekostnader for lukkede arrangementer fastsettes av styret etter den årlige gjennomgangen av inntekter og utgifter knyttet til Felleslokalet V23. Reservasjoner er bindende, og må forhåndsbetales innen gitt frist. Dersom betalingsfristen ikke overholdes, frigis lokalet til nye reservasjoner.

3.6 Medlemmer av driftsgruppa eller andre andelseiere som gjør en ekstra innsats for borettslaget, kan fritas for leie. Dette håndheves av driftsgruppa etter kriterier fastsatt av styret.

4 Regler for bruk

4.1 Andelseiere som leier Felleslokalet V23 er ansvarlig for lokalet i tråd med driftsreglene for Felleslokalet V23 og husordensreglene. Leietaker skal selv være til stede i lokalet under arrangementet, og informere sine gjester om rutiner ved brann og i nødsituasjoner. Røyking eller bruk av åpen ild er ikke tillatt.

4.2 Andelseiere får tilgang til Felleslokalet V23 gjennom tidsbegrenset og personlig kode til dørlåsen. Tilganger loggføres. Kostnader i forbindelse med skader og mangler som oppstår i leieperioden må dekkes i sin helhet av leietaker. Kostnader ved en eventuell brannutrykning må dekkes av leietaker.

4.3 Felleslokalet V23 kan ikke brukes av personer under 18 år uten sin foresatte/leietakers tilstedeværelse. Ansvaret for bruken av Felleslokalet V23 følger leietaker.

4.4 Bruk av Felleslokalet V23 krever spesielle hensyn i forhold til støy, siden lokalet ligger like under leiligheter i borettslaget. Dette innebærer at det skal være stille etter kl.22 på hverdager og kl.23 i helgene i tråd med husordensreglene.

4.5 Alt elektrisk utstyr (for eksempel kaffetrakter, lydanlegg etc.) skal slås av når Felleslokalet V23 forlates. Leietaker må påse at alle vinduer er lukket og at lokalet låses forsvarlig.

4.6 Etter alle arrangementer skal Felleslokalet V23 være ryddet, rengjort og tilgjengelig for ny bruk når leieforholdet avsluttes. Det er ikke anledning til å sette igjen gjenstander i lokalet. Gjenstander som settes igjen vil bli fjernet. Dersom rengjøringen ikke er tilfredsstillende, vil dette bli utført på leietakers regning. Driftsgruppa har myndighet til å iverksette dette uten videre opphold.

4.7 Driftsgruppa eller styremedlemmer kan ved mislighold av leieforholdet inndra tilgangen til lokalet. Mislighold kan være at driftsreglene ikke overholdes av leietaker. Styret kan vedta at andelseiere som har misligholdt leieforholdet, utestenges fra å leie Felleslokalet V23 i en gitt tidsperiode.

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Borettslaget Rosenhoff Kvartal 3 Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Tirsdag 28.05.2024 kl. 18:00 - Vågebyveien 23 (nytt felleslokale)

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

VIKTIG INFORMASJON TIL EIENDOMSMEGLERE VEDRØRENDE SELSKAPSFORM VED INNHENTING AV BOLIGOPPLYSINGER!

Når du henter ut informasjon om den aktuelle boligen du skal bistå med å selge, er du selv ansvarlig for å hente riktig informasjonsskriv. Det er ulike informasjonsskriv til de ulike selskapsformene, og som eiendomsmegler er du ansvarlig for å laste ned riktig dokument».

Vedtekter

for

Borettslaget Rosenhoff kvartal III org nr 968 118 072

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 20. oktober 1954 med senere endringer, og senest 8. Mai 2018.

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Borettslaget Rosenhoff kvartal III er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2 Andeler og andelseiere

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

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10% av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens §4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.

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

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

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

3 Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett foran både juridiske og fysiske personer.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens §3.

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er ti hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, vil husstandens størrelse være avgjørende. Ansienniteten nullstilles når den benyttes til overtakelse av ny andel. Ved overtakelse av ny andel skal det gå minst 3 år før andelseier kan benytte forkjøpsretten på ny. Søknad om dispensasjon vil vurderes av styret.

(2) Ansiennitet i borettslaget og retten til å benytte forkjøpsretten bortfaller ved flytting fra borettslaget.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Andelen skal legges ut for salg innen tre måneder etter at den nye andelen er overtatt.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4 Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller husstandsfellesskapslovens §3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

4-3 Utleie
Utleie skal søkes styret og godkjennes av styret før utleieforholdet starter. Boligen kan leies ut i inntil tre år, men det forutsettes at andelseieren har hatt sin registrerte bopel og bebodd

boligen i minst ett år forut for utleieforholdet. Styret kan ikke nekte utleie uten saklig grunn. Ved overtredelse av denne bestemmelsen kan styret kreve andelen solgt jf vedtektenes pkt 6-1 og 6-2.

5 Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for evt. utskiftning ved evt. rehabilitering, oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren **straks** å sende melding til borettslaget.

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

(8) Alle andelseiere som er skikket til det har plikt til å møte på fellesdugnader med mindre de har saklig grunn til fravær. Styret kan dersom det finner det nødvendig kreve et gebyr for uteblivelse fra fellesdugnader.

(9) Andelseiere som skal foreta endringer i leiligheten må følge den til en hver tid gjeldene forskrift om utbygginger, rehabilitering og oppussing utarbeidet av styret.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid

skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

5-3 Bygningsmessige arbeider
1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av flaggstang, private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å foreta forandringer av fasader, balkonger, dører eller oppganger eller å foreta noen form for montering på/ i disse uten skriftlig tillatelse fra styret. Det er heller ikke tillat å montere ildsted eller gjøre andre inngrep i pipene uten skriftlig tillatelse fra styret. Ovn skal monteres av fagkyndige godkjent av styret med mindre annet er avtalt.

(3) Bygningsmassen er borettslagets eiendom. Andelseierne har ansvar for at vedlikehold, rehabilitering og ombygging skjer i overensstemmelse med lover, forskrifter og regler. Ved inngrep i bygningsmassen skal det alltid søkes skriftlig om tillatelse fra styret. Andelseiere har ansvar for innhenting av nødvendige tillatelser fra myndighetene. Der det er påkrevd skal det bare benyttes fagutdannet personell. Kostnader i forbindelse med vedlikehold, rehabilitering og ombygging og skal betales av andelseiere. Styret kan ved behov få saken vurdert av fagkyndige før tillatelse gis. Kostnadene ved bruk av fagkyndige belastes andelseier.

(4) Andelseier kan etter skriftlig avtale med styret gis tillatelse til å foreta bygningsmessige arbeider i henhold til borettslagets retningslinjer for utbygging av leiligheter. Styret kan ved behov få saken vurdert av fagkyndige før tillatelse gis. Kostnadene ved bruk av fagkyndige belastes andelseier. Den som til enhver tid er andelseier av leilighet i borettslaget, hefter for bygningsmessige feil og mangler som skriver seg fra utførte byggearbeider i tilknytning til leiligheten. Andelseier står overfor borettslaget økonomisk ansvarlig for følgene av at retningslinjene for utbygging ikke er fulgt. Dette gjelder også der andelen har skiftet eier.

6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens §5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med minimum 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens §3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret.
- Godkjenning av årsregnskap.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
- Eventuelt valg av revisor.
- Fastsetting av godtgjørelse til styret.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

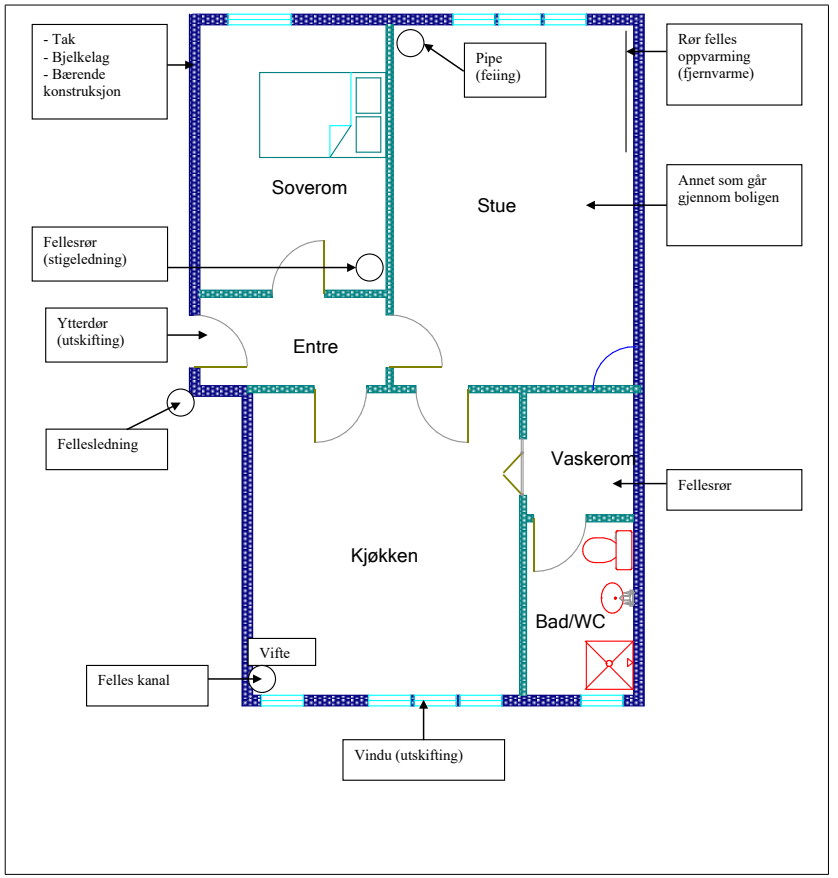
10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

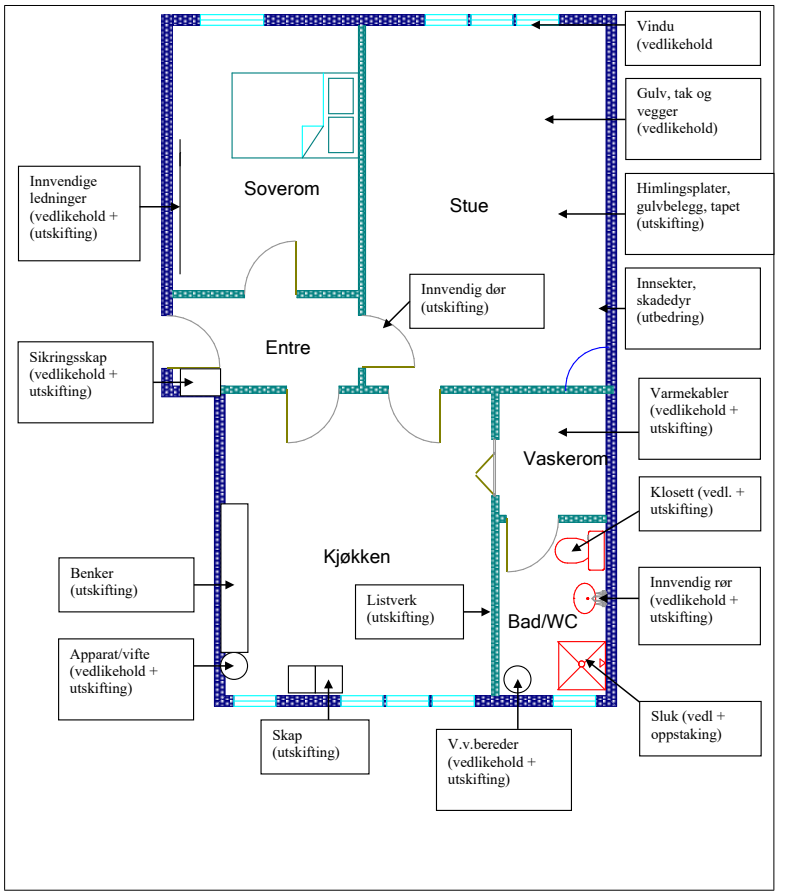
11-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

BORETTSLAGETS ANSVAR



ANDELSEIERS ANSVAR



Informasjon i forbindelse med salg av bolig i frittstående borettslag

I vedtektene står det om andelseierne har forkjøpsrett ved salg av andeler i borettslaget.

Utlysning av forkjøpsrett internt i borettslaget
For å få forkjøpsretten utlyst internt i borettslaget, må bestilling sendes til eierskifte@usbl.no for å ases som mottatt. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt.

Alle bestillinger må inneholde følgende opplysninger

- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, fullt pnr, adresse, tlf og e-post)
- Kjøpernes eierandeler, jfr. ny skatteforvaltningslov fra 01.01.17 med tilhørende forskrift hvor opplysningsplikten er regulert. Ved innsendelse av tredjepartsopplysninger til skatteetaten (tidligere ligning), er vi pliktig å oppgi riktig fordeling av av inntekter, kostnader, formue og gjeld mellom eierne.
- Opplysninger om boligen (navn på borettslaget, andelsnr,areal)

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-postadressen til alle medeiere.

Tilleggsopplysninger ved forhåndsavklaring

- Prisantydning
- Visningsdato med klokkeslett

Tilleggsopplysninger ved fastprisavklaring

- Avtalt pris
- Tidspunkt for aksept av bud
- Overtagelsesdato

Når forkjøpsretten er utlyst, må boligen være tilgjengelig for visning for eventuelle interessenter. Merk at det etter meldefristens utløp vil det påløpe nødvendig saksbehandlingstid. Ifm. utlysning av forkjøpsrett ønsker vi å dele Finn-annonsen deres med våre medlemmer. Dersom den er klar, ber vi om at linken sendes oss.

Gebyrer til Usbl

Gebyr for boligopplysninger

- Full pakke med boligopplysninger, ref. Infoland
- Kun boligrapport, ref. Infoland

Eierskiftegebyr

- Eierskiftegebyr bolig – **kr 6.570,-** inkl. mva
- Eierskiftegebyr garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag – **kr. 1.354** inkl. mva

Eierskiftegebyret skal belastes selger (Usbl fakturerer megler).
Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
Forfall er 14 dager etter overtagelse.

Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

Gebyr for avklaring av forkjøpsretten

- **Forhåndsavklaring** av forkjøpsretten (rask avklaring) koster **kr 7.938,-** inkl. mva.
  Gebyret faktureres på følgende måte (enten A eller B):
  A. Selger faktureres direkte dersom boligen ikke blir tatt på forkjøpsrett.
  B. Kjøper faktureres direkte dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett.

- **Fastprisavklaring** av forkjøpsretten koster kr på **kr 7.938,-** inkl. mva, men skal kun betales dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett. Kjøper faktureres direkte ved benyttelse av forkjøpsretten.

Felleskostnader
Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon
Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 13.12.2024

usbl@usbl.no
22 98 38 00
NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Rosenhoff Kvartal 3 tirsdag 28.05.2024 kl. 18:00 - Vågebyveien 23 (nytt felleslokale) .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Bjarne Bjerknes

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Bjarne Bjerknes

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Guri Brenno

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 25
Antall fremlagte fullmakter:
Totalt: 25

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at styrets honorar økes fra kr 150.000 til kr 175.000. Det har vært betydelig arbeid for styret i perioden og honoraret ble sist justert i 2019. Styret mener det er rimelig at styrehonoraret justeres med generell KPI-økning på 17% i perioden fra 2019 til 2023. Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 175 000 ,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Godkjennelse av driftsregler for felleslokalet Vågebyveien 23

Se vedlagte vedteker/ driftsregler.

Vedtak:
Driftsregler for felleslokalet Vågebyveien 23 som er fremlagt av styret godkjennes.

Forslag vedtatt 22 stemmer for

5.2 Dugnadsoppmøte - forslag til tiltak

Bakgrunn for saken:

For å opprettholde et fint bomiljø så er vi helt avhengig av dugnadsinnsats og initiativ for felleskapet fra alle beboere. Dersom borettslaget alternativt skulle gått ut og kjøpt dugnadstjenester så ville dette medført en økning i driftskostnadene og felleskostnadene til den enkelte beboer. I tillegg til å bidra til å holde kostnadene nede så gir dette også verdi i form av samhold og sosialt lim i borettslaget vårt.

Styret er veldig fornøyd med den innsatsen som legges ned på dugnad og helt avhengig av at alle beboere bidrar. Vårens dugnad var et høydepunkt med godt oppmøte. Styret har imidlertid erfart at det har vært noe lavt oppmøte på enkelte dugnader i det siste, og at det stort sett er de samme beboerne som møter opp og gjør en innsats. Styret har også fått tilbakemeldinger om at dette kan føles litt skjevt /urettferdig og har i den forbindelse sett på hva vi kan gjøre. Vi har diskutert oss fram til følgende alternativer:

1) En form for belønning/gode for beboer som bidrar med dugnadsarbeid.

2) Dugnadstillegg som legges til på felleskostnadene til den enkelte andel/boenhet per mnd. og som tilbakebetales halvårlig ved oppmøte på dugnad.

Vedtak:

Forslag til vedtak:

Styret får mandat til å utarbeide en form for belønning for beboer som bidrar med dugnadsarbeid.

Forslag enstemmig vedtatt

6. Valg

6.1 Valg av leder

På valg: Christian Studsrød

Vedtak:

Valgt ble: Ingvild Hulløen for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

på valg: Gisle Simonsen, Alexander Rasch og Guri Brenno

Vedtak:

Valgt ble Guri Brenno for 1 år.

Valgt ble: Torkil Svanes Vatne for 2 år.

Valgt ble: Marie Ellinor Desideria Johansson for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

På valg: Kristian Sørensen, Torill Josefine Norhagen, Lars Andreas Nødseth Trettevik

Vedtak:

Valgt ble: Marthe Bjella for 1 år.

Valgt ble: Adam Bouras for 1 år.

Valgt ble: Fridrikka Støhle for 1 år.

Valg til valgkomite:

Valgt ble Gisle Simonsen, Alexander Rasch og Anne Elin Kleva.

Protokoll for Borettslaget Rosenhoff Kvartal 3

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Bjarne Bjerknes (sign.)	29.05.2024
Protokollvitne	Guri Merete Brenno (sign.)	29.05.2024

HUSORDENS REGLER FOR BRL. ROSENHOFF KV. III

Innledning

Borettslaget Rosenhoff kvartal III er et andelslag der beboerne i fellesskap er ansvarlig for at eiendommen blir holdt i god stand. Alle utgifter som påføres borettslaget må dekkes av husleieinntekter. Husordensreglene inngår som en del av leiekontrakten andelseier har inngått med borettslaget. Det vil si at brudd på husordensreglene er brudd på den inngåtte leiekontrakten.

Slike brudd kan føre til oppsigelse av leieforholdet. Som andelseier er du også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av alle medlemmer av din husstand, av dine gjester og av eventuell tredjepart som har ærender I borettslaget på dine vegne (eksempelvis leverandører og håndverkere). Betrakt ikke dette som en rekke forpliktelser og forbud, men som regler som skal sikre deg selv orden, ro og hygge i hjemmet og på borettslagets område.

1. Ingen leiligheter eller andre rom må brukes slik det at sjenerer andre leieboere

Det skal i alminnelighet være ro i leilighetene og bakgården fra 22.00 til 07.00 på hverdager og fra kl. 23.00 til 08.00 i helger.

Beboerne bør unngå å forårsake unødvendig og urimelig støy. Særlig bør det i sommerhalvåret utvises forsiktighet med bruk av TV, radio og lydanlegg når vinduene er åpne.

Oppussing med banking, sliping, boring og saging er ikke tillatt i tidsrommet fra 20.00 til 08.00 på hverdager og ikke etter 17.00 på lørdag. På søndag og helligdager skal det ikke forekomme.

2. Parkering og kjøring i borettslaget

Det er ikke tillatt med parkering av biler, tilhengere eller motorsykler i bakgården. Beboer er ansvarlig for å påse at gjester og andre som har ærender i borettslaget på dine vegne (eksempelvis leverandører eller håndverkere) informeres om, og etterlever parkeringsforbudet.

Varelevering inntil en halv time er tillat.

Sykler skal kun settes på opparbeidet plass, som sykkelstativer.

3. Krav om særskilt hensyn ved renovering og oppussing

Før omfattende renovering og oppussing av leilighet kan igangsettes skal beboer kontakte Styret for å informere om prosjektet og planlegge for gjennomføring med minst mulig ulempe for øvrige beboere. Med «omfattende» menes også arbeider som ikke krever godkjenning fra offentlige myndigheter (PBE), men som allikevel må ansees å kunne påvirke borettslagets øvrige beboere gjennom støy, tilskitning, vareleveranser og trafikk utenom det vanlige, behov for midlertidig lagring av bygningsmaterialer og/eller utstyr.

Eksempel på renovering og oppussing som faller inn under denne bestemmelsen nevnes utskifting av kjøkken- og baderomsinnredning, fjerning av lettvegger, etc. Dersom Styret etter dialog med beboer finner at renovering og/eller oppussing vil medføre vesentlige ulemper for øvrige beboere kreves godkjenning fra Styret før arbeidet starter.

Slik godkjenning gis i form av inngått kontrakt mellom andelseier og borettslaget (ved Styret). I kontrakten presiseres nærmere hvilke regler som gjelder for støy og arbeidstider, håndtering av materialer og avfall i forbindelse med arbeidene, etc.

Revidert og gjeldende fra 19.05.2021

Omfattende renovering og oppussing som igangsettes av andelseier uten foregående kontraktsinngåelse er brudd på Husordensreglene.

4. Særskilte krav ved søknadspliktig utbygging

Søknaden skal i første omgang vedlegges skisser/tegninger av hele leiligheten inkludert trapperom for bade eksisterende og foreslått løsning, samt en beskrivelse av utbyggingen. Denne sendes til Styret for foreløpig godkjenning. Dersom Styret, etter behandling, gir foreløpig godkjenning, skal det i neste omgang også legges ved redegjørelse fra bygningskyndig person, elektriker, rørlegger og VVS dersom elektriske installasjoner, rørførninger eller ventilasjon berøres. Dette bekostes søkeren. En foreløpig godkjenning fra Styret gir ingen garanti for endelig godkjenning. Alle bygningsmessige arbeider skal planlegges og utføres forskriftsmessig.

Dersom Styret godkjenner endelig søknad, inngås kontrakt om kjøp av fellesarealer mellom utbygger og borettslaget. I tillegg til å angi areal og pris fastsettes bl.a. plan for material- og avfallshåndtering og regler for støy og arbeidstider i denne kontrakten.

Deretter skal arbeidet meldes Plan- og bygningsetaten. Se Plan- og bygningsetaten for mer informasjon.

Søknadspliktige arbeider:

- Endringer av brannceller
- Endring, åpning eller fjerning av bærende bygningsdeler
- Nye elektriske installasjoner
- Nye installasjoner i forbindelse med bar, wc, vann og avløp
- Nye installasjoner eller endringer i forbindelse med ventilasjon
- Installasjon av ildsted

Ved endring og utskiftning av soilrør i forbindelse med rehabilitering skal dette avklares med Styret på forhånd.

Ved planlagt søknadspliktig utbygging gjelder også bestemmelsene i punkt 3. «Krav om særskilt hensyn ved renovering og oppussing».

5. Inngangsdører skal være låst

Inngangsdørene til oppgangene skal primært være lukket dagtid og låst kveldstid. Det er opp til beboerne i oppgangen å påse dette.

Vogner, sykler ol. skal ikke settes slik at de er til hinder for ferdsel i oppgang, loft eller kjeller.

6. Det er ikke generell adgang til dyrehold i borettslaget.

Det er ikke generell adgang til dyrehold i borettslaget. Alt dyrehold skal godkjennes av Styret før anskaffelse. Godkjennelse skal også innhentes ved ny innflytting i borettslaget hvor dyr ønskes medbrakt. Andelseierne i den oppgangen der det søkes om dyrehold skal skriftlig ta stilling til dyreholdet. Kun saklige og dokumenterte motforestillinger vil bli vurdert av Styret.

Av hensyn til øvrige beboere er det båndtvang på hele borettslagets område, og forbud mot å lufte hund på borettslagets område (gjelder både indre gård og grøntområder foran fasaden som vender mot Rosenhoffgata og Vågebyveien).

7. Lån og utleie av leiligheten må søkes om og godkjennes av styret før fremleier flytter inn.

Andelseier må bo i leiligheten i ett år før den kan leies ut. Tillatelse til utlån/fremleie gis i regel bare for ett år av gangen og ikke for mer enn tre år sammenhengende.

Andelseier plikter å påse at fremleietaker gjøres kjent med borettslagets Husordensregler.

Andelseier er ansvarlig for skader og ulemper som måtte følge av utlånet/fremleie.

Ulovlig utlån/fremleie er grunn for oppsigelse av leieforholdet til andelseier.

8. Husholdningsavfall

Husholdningsavfall skal kildesorteres i søppelkasser.

Større og brannfarlig avfall må andelseier selv frakte bort.

Borettslaget stiller med container til høst- og vårrengjøring.

Avfall skal ikke settes ut i oppgangene, husk at dette er en nødutgang.

9. De til en hver tid gjeldende ordensregler for vaskeriene skal følges

Det er bare tillatt å vaske klær i vaskeriets åpningstider, som er i tidsrommet 08.00 til 21.00 på hverdager og 10.00 til 20.00 på lørdag. Tøy må kun henges til tørk i tørkebåsene. Tøy må ikke henge ute på høytidsdager.

10. Det må ikke sages, hugges eller lagres ved i kjelleroppgangene eller i leilighetene

Det er strengt forbudt å ta inn skadelige og farlige materialer i bodene, som for eksempel våt ved eller større mengder med papp som kan inneholde veggdyr- eller sopp. Ved overtredelse vil ansvar bli gjort gjeldende.

11. Staking av vasker og badesluk besørges av andelseierne

Generelt vedlikehold av alle rør og el-ledninger inne i leilighetene er andelseiers ansvar.

12. Andelseiere må til enhver tid rette seg etter de påbud som Styret gir til opprettholdelse av ro og orden i felles interesse og til beskyttelse av eiendommen

Meldinger fra Styret eller den som styret bemyndiger, til beboere ved elektroniske rundskriv eller oppslag for å utfylle eller klargjøre enkelte av husordensreglene skal ansees som skrevet i disse reglene.

13. Klager over at en andelseier har overtrådt husordensreglene skal fremsettes skriftlig til styret i borettslaget

Det vises for øvrig til husleiekontrakten samt borettslags- og husleieloven, som inneholder bestemmelser om andelseiers plikter, rettigheter og ansvar.

Revidert og gjeldende fra 19.05.2021

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Bygg Entreprenøren AS
P.b. 6608 Etterstad
0607 OSLO

Dato: 12 OKT. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200504214-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Mari Helene Slagsvold | Arkivkode: 531

Byggeplass:	DYNEKILGATA 4	Eiendom:	226/2
Tiltakshaver:	Torvid Aakvik	Adresse:	Dynekilgata 4, 0569 OSLO
Søker:	Bygg Entreprenøren AS	Adresse:	Bekkelagskaia 2, 0193 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - DYNEKILGATA 4

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk

Vivi Larsen
For avdelingsenhetsleder

Mari Helene Slagsvold
saksbehandler

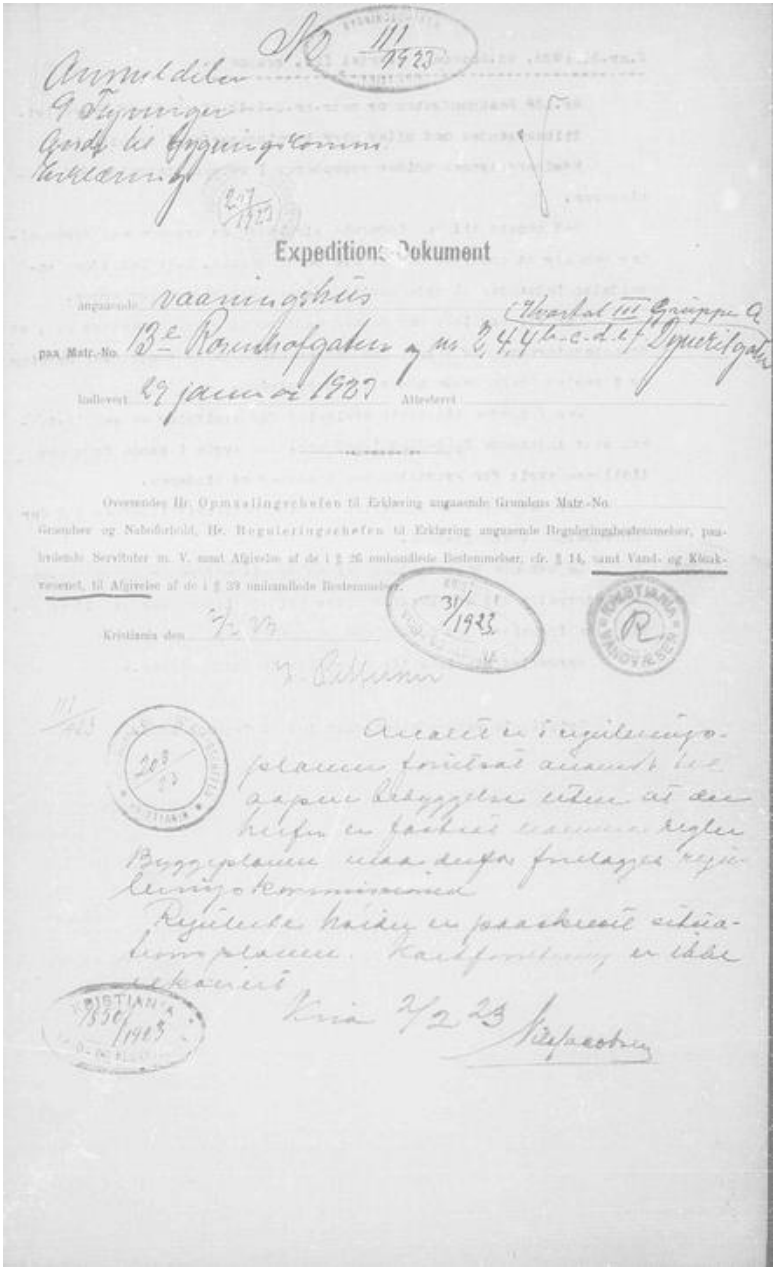
Kopi til:
Torvid Aakvik, Dynekilgata 4, 0569, OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



Anmeldelse
g Bygninger
Gnds til Byggingskomm
Erklæring

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 13c Rosenhofgaten 4 m. 2, 4, 4 b-c-d-e-f Tyveriløkken (Skarhol III Gruppe 9)

indleveret 29 januar 1923 Attesteret

Overensdes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No.

Grændser og Nabolaug. Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paaviidende Servitutter m. v. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 7/2 23

31/1923

KRISTIANIA HAANDVÆRKERE

11/1923

208/23

Arealet er i reguleringsplanen forutsat anvendt til aapen Bebyggelse uden at der heftes en fastsat Linje mellem Regulerings- Byggeplanen ikke desto mindre foreligger Reguleringskommissionen

Reguleringsplanen haaber en paaskrevet eiendomsplanen. Kartforetning er ikke bekjendt

Kria 2/2 23 [illegible]

KRISTIANIA 1856/1905

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

A-TRACT Henrik Nømm, sivilarkitekt
Observatorie Terrasse 7B
0270 OSLO

Dato: 27 NOV. 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200509582-16 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Eva Irene Lyseng | Arkivkode: 531

Byggeplass:	DYNEKILGATA 4	Eiendom:	226/2
Tiltakshaver:	Yngve Kvame	Adresse:	Dynekilgata 4, 0569 OSLO
Søker:	A-TRACT Henrik Nømm, sivilarkitekt	Adresse:	Observatorie Terrasse 7B, 0270 OSLO
Tiltakstype:	Bygård	Tiltaksart:	Fasadeendring/ loftsutbygging

FERDIGATTEST - DYNEKILGATA 4

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

for Eli Frøystadvåg Aubert
avdelingsenhetsleder

Eva Irene Lyseng
saksbehandler

Kopi til: Yngve Kvame, Dynekilgata 4, 0569 OSLO

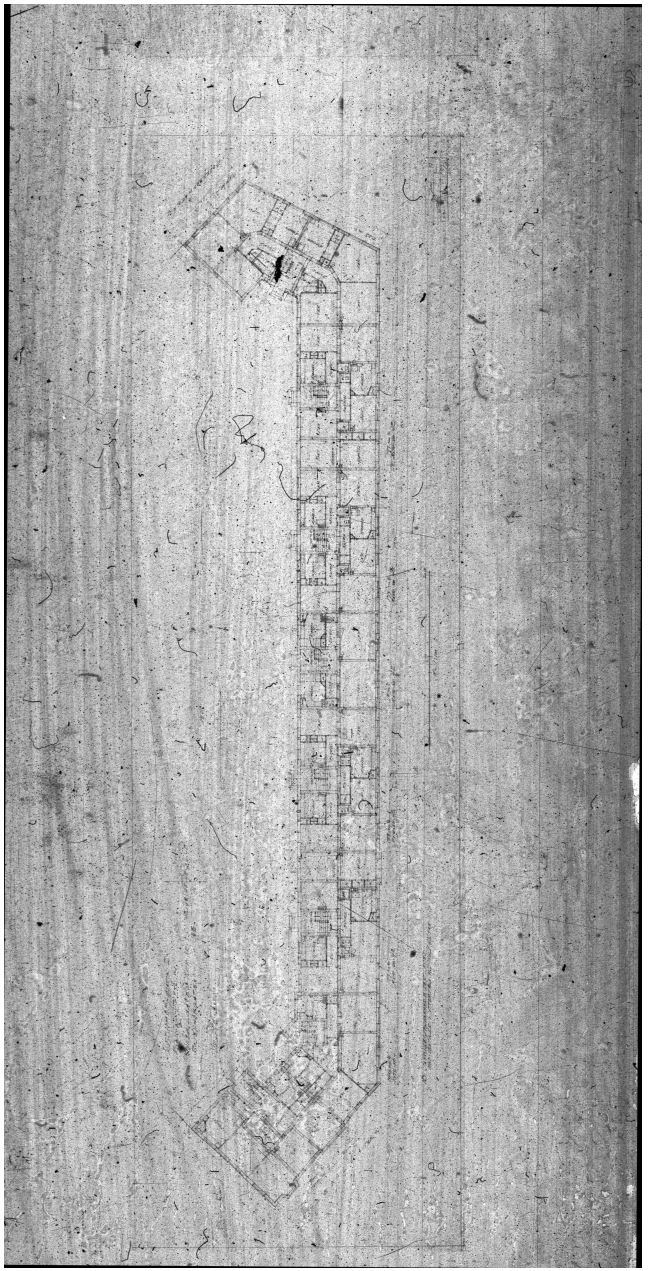
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

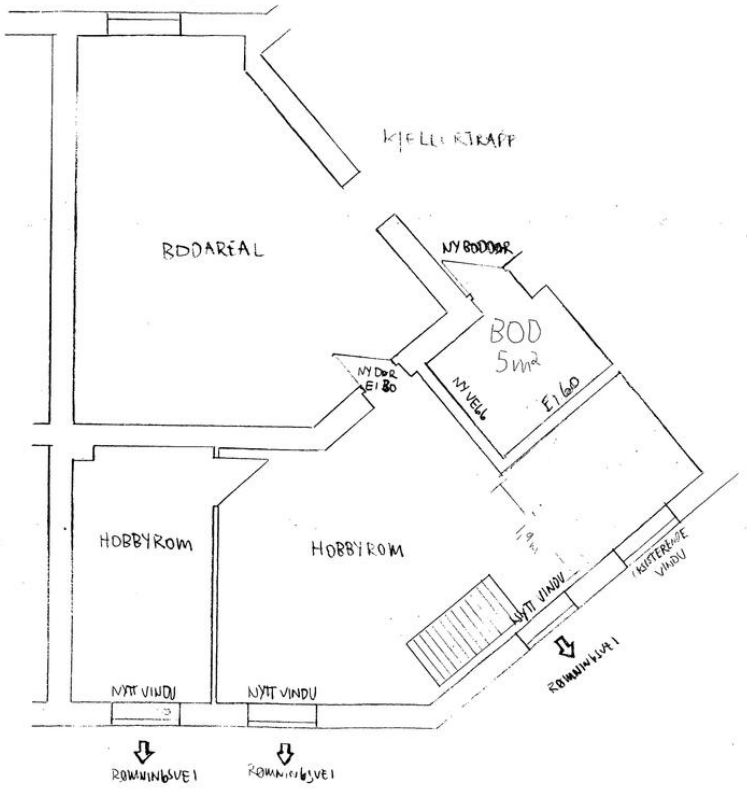
Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

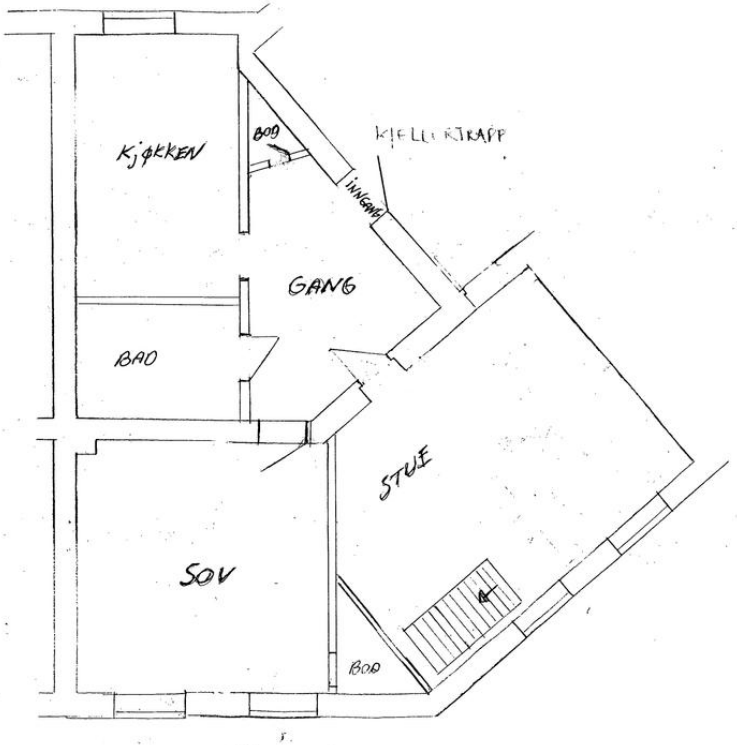


E-4



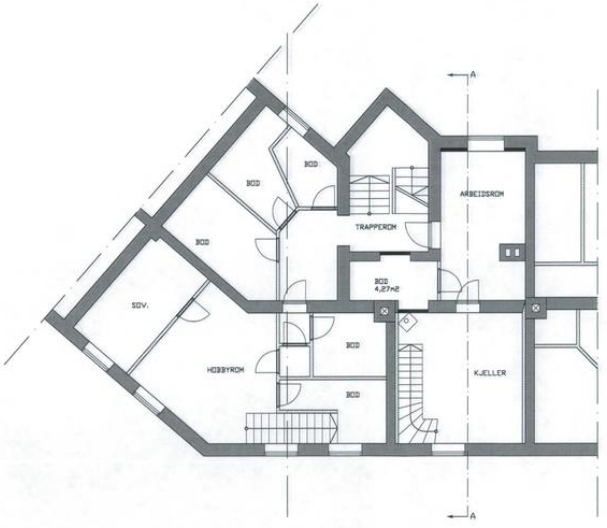
TORVID AAKVIK
DYNBILGATA 4
KJELLER
NY SITUASJON 1/4-04
1:50

E-4

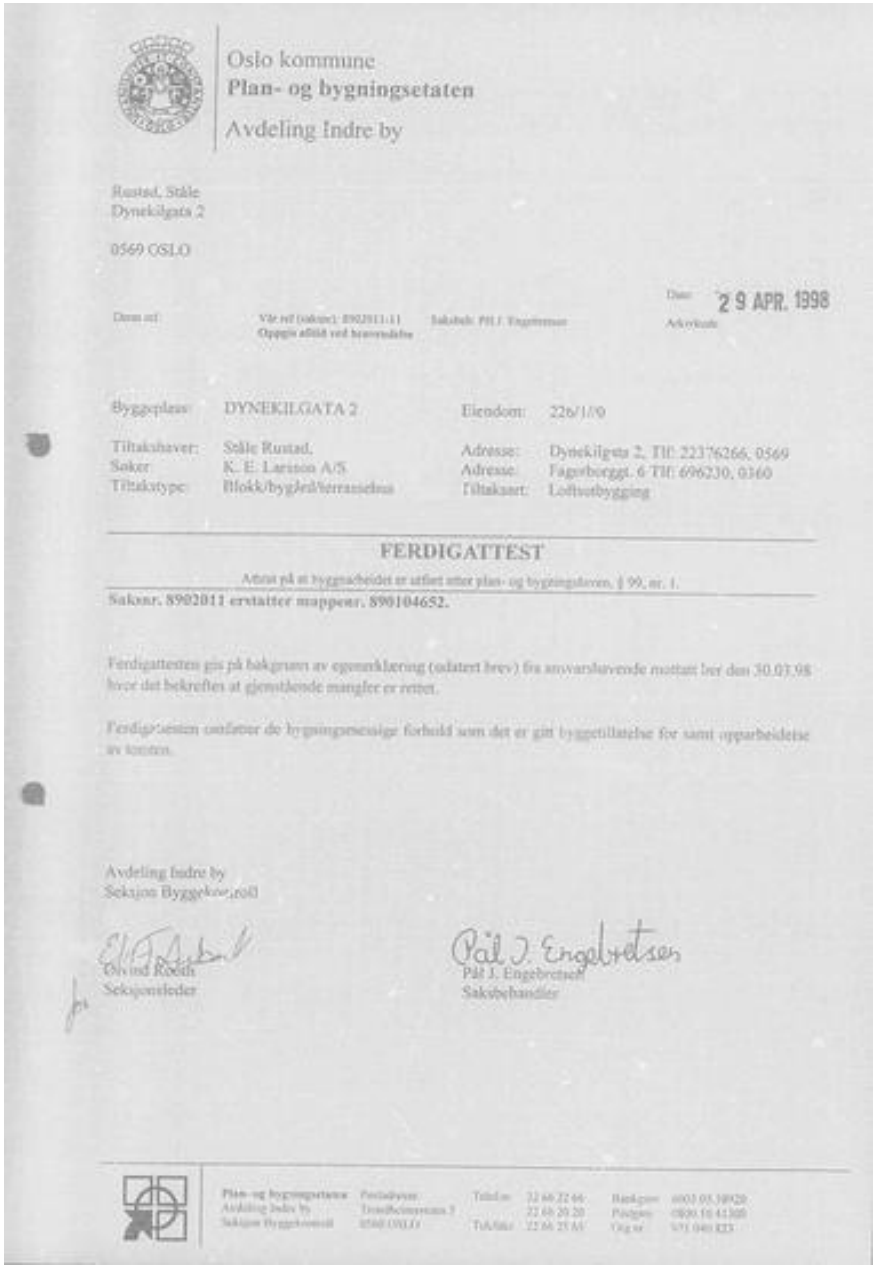


TORVID AAKVIK
DYNBILGATA 4
PLAN 1 ETG
NY SITUASJON
1:50 OPPMÅLT 21/2-03

E-01



00 Rev.	21.10.09 Dato	BYGGEMELD.	26/11-09 Kontroll dato	TB Sign.
DYNEKILGT.4 PLAN KJELLER - NY				Tegn.nr. 101
				Rev. 00
				Mål. 1:100
226 / 2 Gnr. / Bnr.	DYNEKILGATEN 4 Adr.	ELISABETH HAFTING Utvidr.		BRATTELI DAK Tittel
SIV.ARK. ARNE SØDAL MNAL		ST. OLAVS GT 7, 0165 OSLO FAX:22 36 49 93		TLF.22 20 09 26 MAIL: ARNSOEDA@ONLINE.NO



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Rustad, Ståle
Dynekilgata 2

0569 OSLO

Deres ref: Vår ref (saksnr): 8902011-11 Saksbeh: Pål J. Engebretsen Dato: 29 APR. 1998
Oppgis alltid ved henvendelse Arkivkode

Byggeplass:	DYNEKILGATA 2	Eiendom:	226/11/9
Tiltakshaver:	Ståle Rustad.	Adresse:	Dynekilgata 2, Tlf: 22376266, 0569
Søker:	K. E. Larsson A/S	Adresse:	Fagerborggt. 6 Tlf: 696230, 0360
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Saksnr. 8902011 erstatter mappenr. 890104652.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring (udatert brev) fra ansvarshavende mottatt her den 30.03.98 hvor det bekreftes at gjenstående mangler er rettet.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Avdeling Indre by
Seksjon Byggekontroll

Olvind Rodds
Seksjonsleder

Pål J. Engebretsen
Pål J. Engebretsen
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 22 66 22 66 Bankgiro: 6003 05 38920
Avdeling Indre by Trondheimsveien 3 22 66 20 20 Postgiro: 0830 16 41308
Seksjon Byggekontroll 0560 OSLO Telefax: 22 66 25 85 Org.nr: 971 040 823

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTOLLEN
Hansteensgate 19[illegible] 08 30 40

Ferdigattest
for mindre arbeider

Innredn. møterom i kjeller

Arbeidsstedet	Matrikk	Saksnr.
Dyvekeliagata 2		85/1312

Tiltakshaver

Bcl. Rosenhoff Kv.XII
v/S.Tvilde
Stortingsgata 2
0569 OSLO 5

Ansvarlig for

Siv.ing. Arild Rydtun
c/o Ansert Betong A/S
Wm.Thranes gt.93
0175 OSLO 1

M/HS

Dato

8.oktober 1986.

Det meddeles at man ved siste befaringsdato av ovennevnte arbeid ikke har noe kjennskap med hensyn til de bygningsmessige forhold

For byggmesteren

Byggmesterfullmektig
Arne Henriksen

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som saksbehandler har tatten og gjelder ikke for installasjon av varmeanlegg ventilasjonsanlegg gass og elektrisitet

Se side [illegible] vedlegg

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Arne Sødal siv.ark.
St.Olavs gate 7
0165 OSLO
arnsoeda@online.no

Dato: 19082010

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200913866-5 Saksbeh: May Holm Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	DYNEKILGATA 4	Eiendom:	226/2
Tiltakshaver:	Elisabeth Hafting	Adresse:	Dynekilgata 4, 0569 OSLO
Søker:	Arne Sødal siv.ark.	Adresse:	St.Olavs gate 7, 0165 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - DYNEKILGATA 4

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

May Holm - Saksbehandler
Caroline Waller - Enhetsleder

Kopi til:
Elisabeth Hafting, Dynekilgata 4, 0569 OSLO

FERDIGATTEST
ARKITEKTUR - BYGGESAK - DOKUMENTTJENESTER

Følgebrev til leveranse

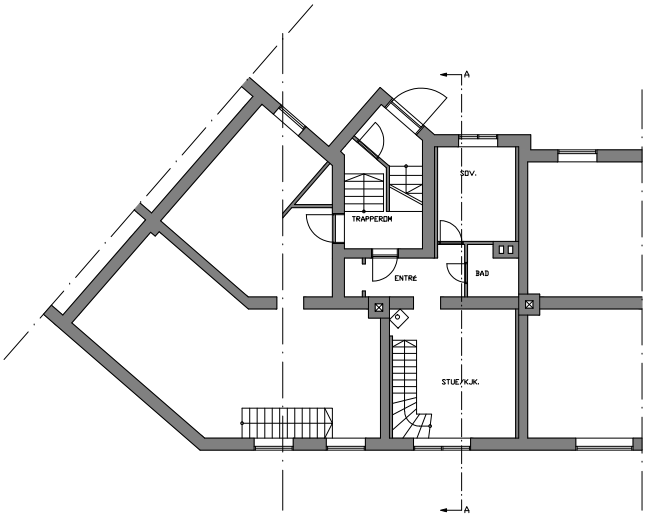
Ordrenummer:	198487
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	03.04.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	DYNEKILGATA 4
Postadresse:	0569 OSLO
Matrikkel:	0301-226/2

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 198487

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA

E-05



00	22.10.09	BYGGEMELD.		TB	
Rev.	Dato		Rev.ans.	Tegn.	Kontr.
DYNEKILET.4				Tverrsn.	102
PLAN 1.ETG. - NY				Rev.	00
				Målest.	1:100
226 / 2	DYNEKILSATEN 4		ELISABETH HAFTING	SKATTELI DAK	
Gnr. / Bnr.	Adr.		Ansv.	Type	
SIV.ARK. ARNE SØDAL MNAL			St. Olavs gt 7, 0166 Oslo Tlf:22 20 09 25 FAX:22 36 49 95 MAIL: ARNE@SODALARK.NO		

FERDIGATTEST
ARKITEKTUR - BYGGESAK - DOKUMENTTJENESTER

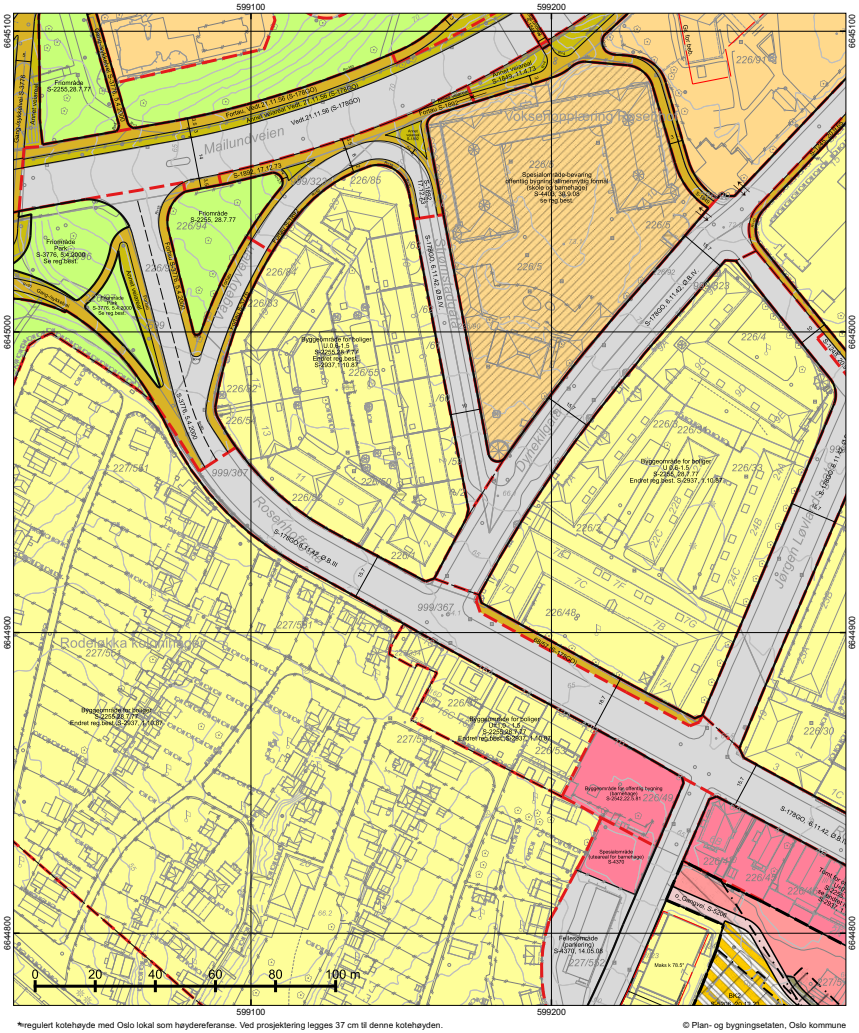
Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	198487
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 1. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	03.04.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	DYNEKILGATA 4
Postadresse:	0569 OSLO
Matrikkel:	0301-226/2

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 198487

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 31.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 140491/ 86508770
Deres ref.: 43234/ ANMO@MSNOP
Adresse: DYNEKILGATA 4
Kommentar:
Gnr/Bnr: 226/2

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 71 - Felles parkering
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 1161 - Barnehage
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal

- 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig

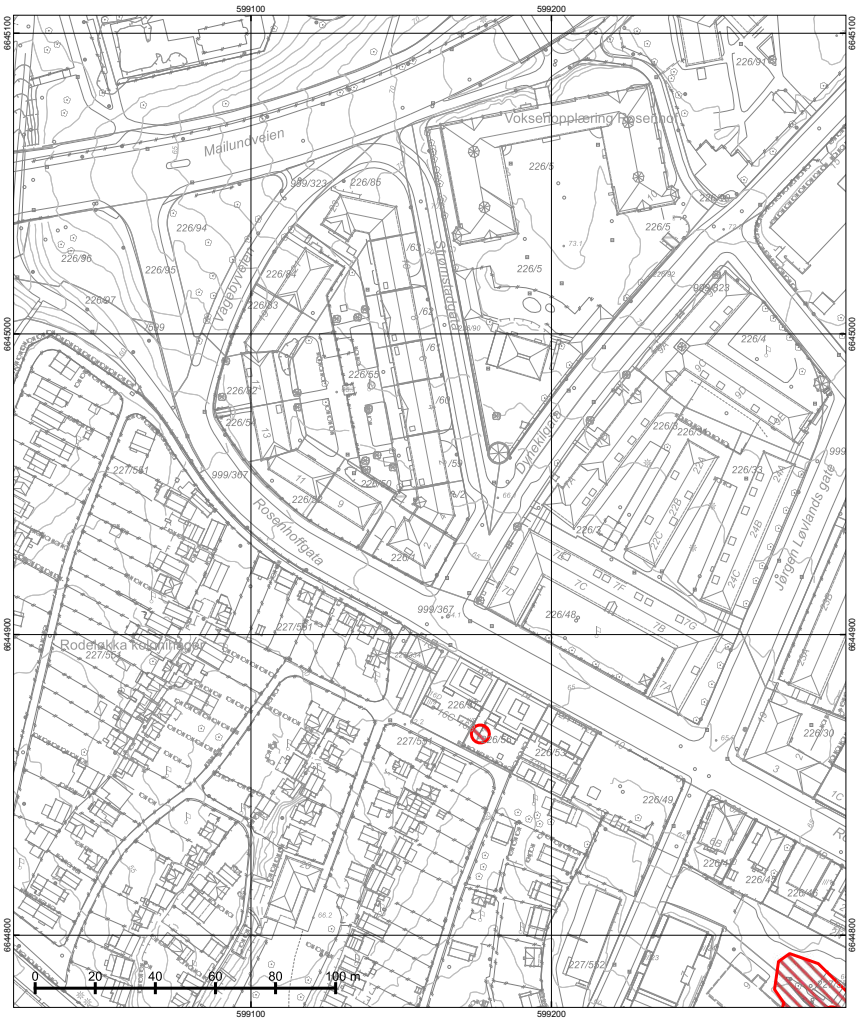
- RbBevaringGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Tunnel i åpning
- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

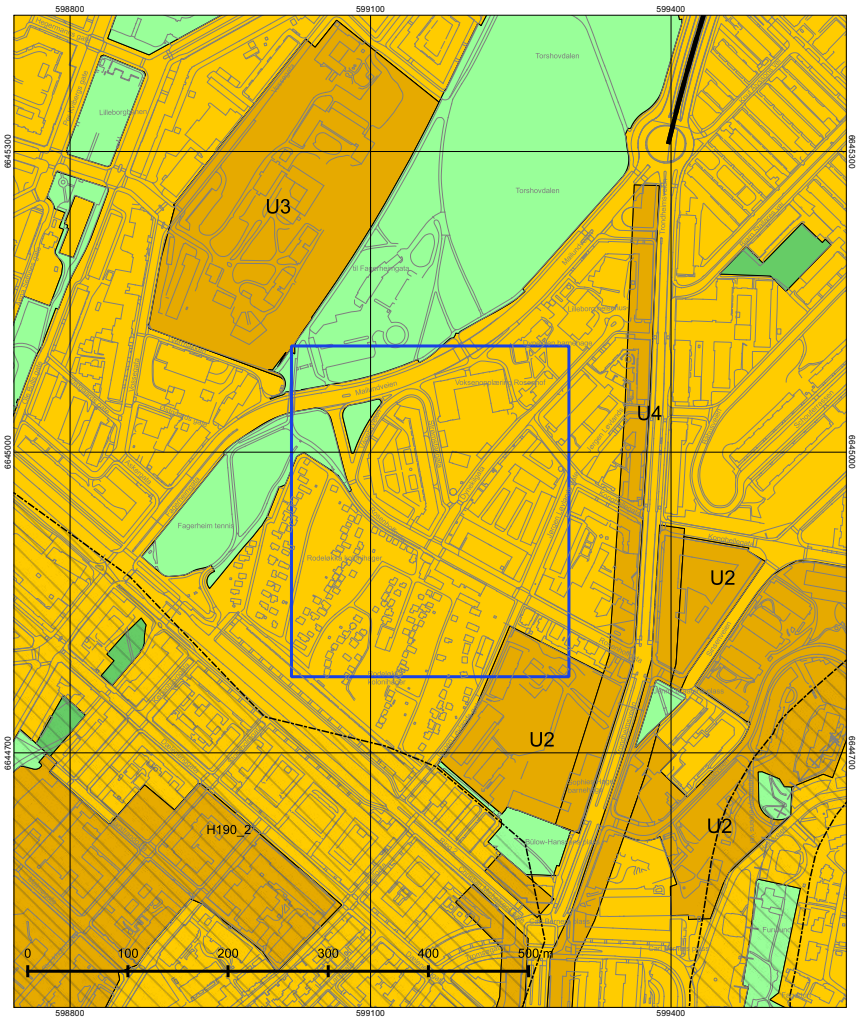
Dato: 31.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 140491/ 86508770
Deres ref.: 43234/ ANMO@MSNOP
Adresse: DYNEKILGATA 4
Kommentar:
Gnr/Bnr: 226/2

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 31.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 140491/86508770
Deres ref.: 43234/ ANMO@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

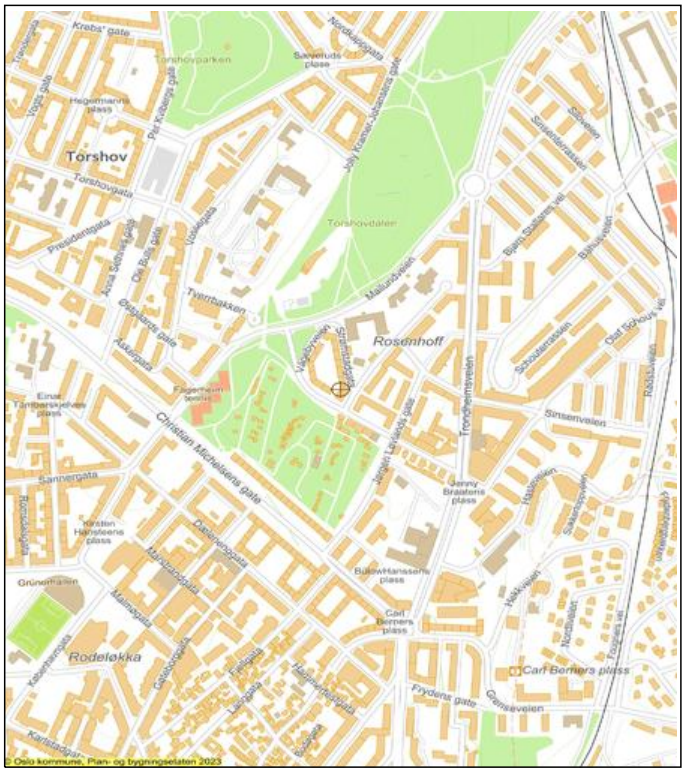
Tegnforklaring - kommuneplan



Oversiktskart

Adr.: Dynekilgata 4 **Bydel :** GRUNERLØKKA

Gnr bnr : 226 / 2 **Skolekrets (2020/2021):** Sinsen


Torshov
Rosenhoff
Rodeløkka
Torshovdalen
Carl Berners plass
Grünerhagen
Tyrihansgata
Grünerløkka
Grünerveien
Frydens gate
Sinsenveien
Trondheimsveien
Christian Michelsens gate
Dynekilgata
Hjørdisgata
Maridalsveien
Thorvald Meyers gate
Ullevålsveien
Ringveien
Jenny Braatens plass
Bullewåtanssens plass
Carl Berners plass
Torshovparken
Tyrihansen
Vogts gate
Hegdehaugs plass
Per Kragens gate
Krebs' gate
Torshovgata
Presidentgata
Anna Sethnes gate
Ole Bulls gate
Vogtsgata
Tyrihansen
Grubbegata
Akersgata
Einar Tambarskjelves plass
Sannergata
Karsten Hansteens plass
Maridalsveien
Rodeløkka
Kjølbergveien
Gaslakegata
Fredensborgveien
Hjørdisgata
Hjørdisgata
Karlstadgata
Sandakerveien
Sandakerplass
Sandakerveien
Sandakerstasjonen
Sandakerveien
Bjørn Dunkers vei
Bjørnveien
Sandakerveien
Sandakerplass
Sandakerveien
Sandakerveien
Sandakerveien

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Anders Eggen Mogseth
DYNEKILGATA 4

Dato: 31.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86508770
8413756

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.226 BNR. 2

Vi viser til bestilling av 20250331 for DYNEKILGATA 4.

GNR. 226 BNR. 2

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 05.04.1924.

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

299 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

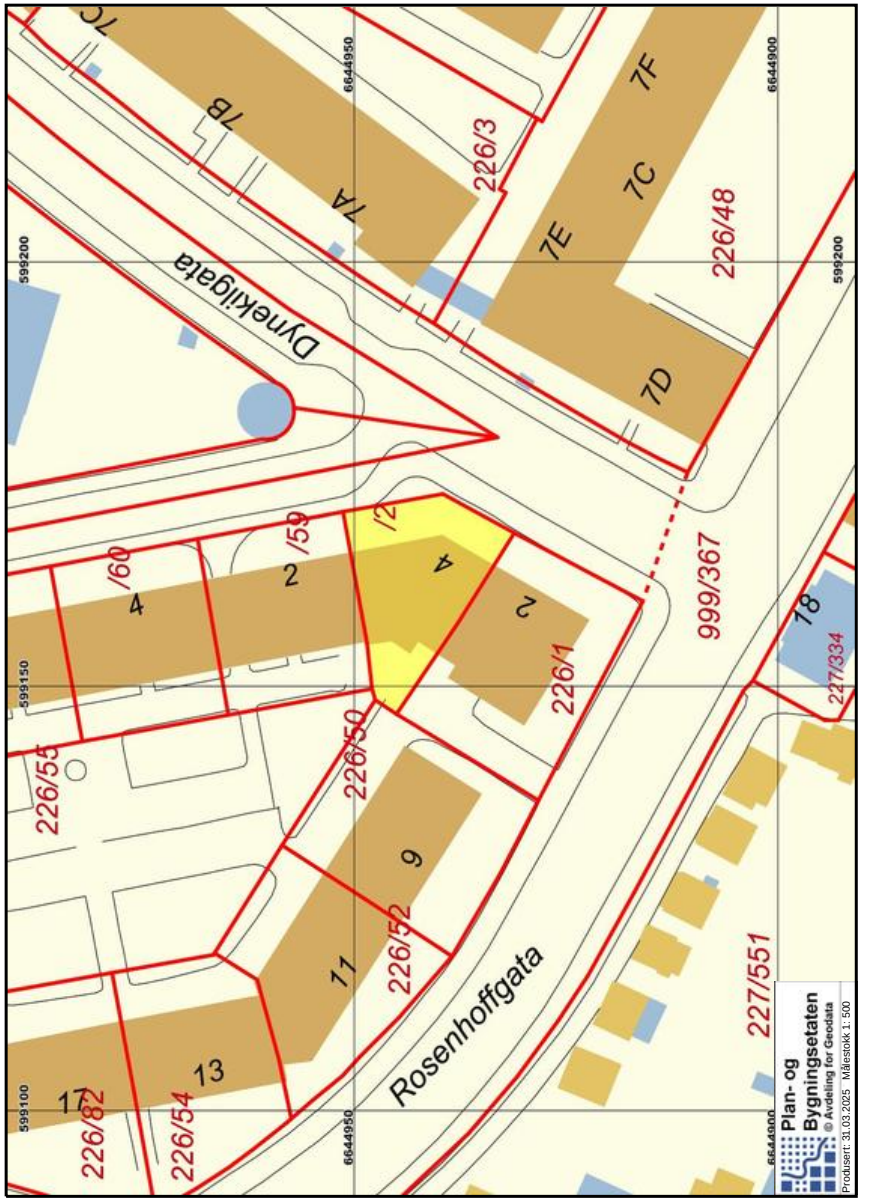
Kristin Tveit
Enhetsleder

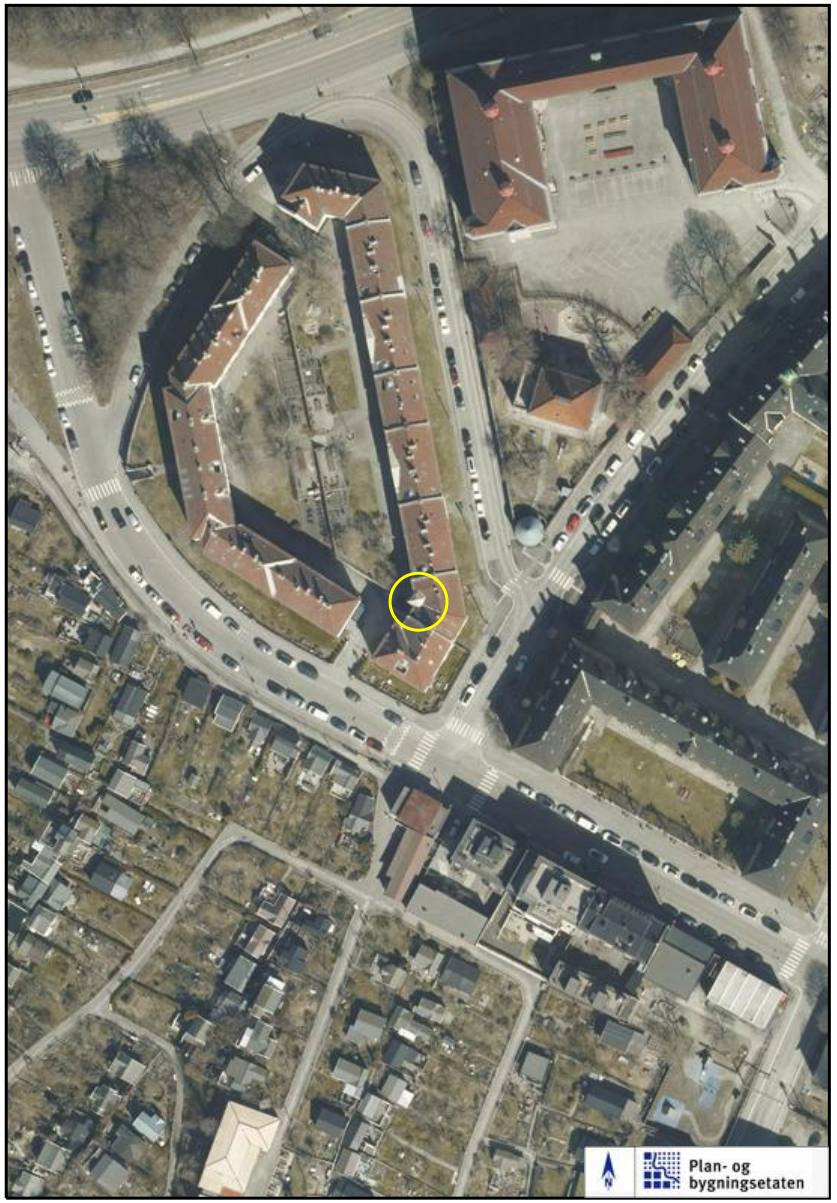
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA





Dynekilgata 4 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 31.03.2025

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse: Vahls gate 1, 0187 OSLO
Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Oslo

S-178GO

Reguleringsplan for Østre bydel IV.

Vedtaksdato: 06.11.1942

Vedtatt av: Innenriksdepartementet

Vedtaksdokumenter: 194200539

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: 23757, 92456, V140395N2, V270177, 16681, 21573, 12384, V300985, 6382, 41871, V211243N2, 6857, V080260, V111045, V130748, V160659, 79555, 38095, V140590N2, 3256, V190902, 42875

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr:	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/4-37	27/10-1938	8/3-1939	V B.II
172A	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
173	14/9-37	26/2-42	4/6-1942	N B I
174	11/1-38	20/6-40	17/10-40	V B I
177	27/9-38	16/10-42	22/12-42	Grunerl.
		23/5-47	26/9-47	
178	10/1-39	5/2-42	4/6-42	Ø B III
179	2/5-39	30/10-46	17/7-47	Ø B II
181	10/10-39	5/2-42	4/6-42	N B II
182A	28/11-39	5/12-46	28/4-1947	Ø B V
183	13/2-40	24/9-42	6/11-42	Ø B IV
184	2/4-40	14/12-51	22/7-52	Ø B I
188	6/5-41	22/2-42	6/11-42	V B IV

BYPLANVEDTEKT.

paragraf 1

A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.

B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:
1. Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
2. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
3. Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
4. Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult.

Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra- og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene omkring.

Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf.29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:
"I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for:
1. Boliger. 2. Forretningslokaler.
I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".

Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

paragraf 2

Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.

Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7.

Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til murlivets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

paragraf 3

All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.

Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

paragraf 4

Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m. Bygninger som ligger på hjørne eller i vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front-(ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m
resp. 40 m.
Z medregnes ikke.

Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

paragraf 5

Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.

Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m2 og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.

Overkant hovedgesims (d.e. murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

paragraf 6

Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

paragraf 7

Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

paragraf 8

I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.

Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

paragraf 9

Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være

utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

paragraf 10

Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.

Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

Paragraf 11

Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER
(på byplan anført S.B.)

1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929. Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.

Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
Garasjene må bare benyttes for private biler.
Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.

6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.

7.Y. UTGÅR.

8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på

kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b.Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y.(Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn 5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk, men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:
1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.

2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.

gjelder følgende bestemmelser:

a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.

b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30m.

c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.
Vedtatt av reuleringsrådet 25/3.1947.

Paragraf 12

Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701394
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1.jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Grünerløkka

Sofienberggata 23C, 0588 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 bolig. Vi vektlegger faglig kunnskap i kombinasjon med solid bransjeerfaring, og vet hva boligkjøperne er opptatt av i valget av sitt nye hjem. 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 med en av våre dyktige meglere for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/grunerloekka

417 58 300

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: 64-0067/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Dynekilgata 4 0569 OSLO

Betegnelse: Gnr 226, bnr 2 (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