TRONDHEIMSVEIEN 139A

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Megleropplysninger
Regkart
Seksjonering
Ferdigattest
Byggetegninger
Energiattest
Meglers verdivurdering
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Leilighet

Trondheimsveien 139 A, 0570 OSLO

OSLO kommune

gnr. 83, bnr. 160, snr. 81

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 30.04.2024 **Rapportdato:** 02.05.2024 **Oppdragsnr.:** 14158-1952 **Referansenummer:** FP9702

Autorisert foretak: OP Arnesen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Peter Arnesen

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070
opa@oparnesen.no

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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.

OP Arnesen AS

Rapportansvarlig

Ole Peter Arnesen
Uavhengig Takstingeniør
op@oparnesen.no
950 70 070

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• 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.

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.



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.



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.



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.



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.



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

2-roms eierseksjon med sentral og attraktiv beliggenhet på Rosenhoff.

Leiligheten ble etablert i 2009 i opprinnelig næringsbygg.

Boligen har en gjennomgående planløsning og adkomst fra svalgang.

Felles takterrasse og heisadkpomst mellom etasjene.

Boligen ligger i 4. etasje og består av entrè/gang, bad, stue/kjøkken og soverom.

Takhøyden i leiligheten er på 2,95 m.

I tillegg kommer kjellerbod på 6 m².

Badet er pusset opp med flis på flis samt nye dusjvegger, servantseksjon og speil med lys i 2024.

Oppvarming og varmt forbruksvann fra fjernvarmeanlegg.
Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.
Elektriske varmekabler på badet.

Det er søkt med fuktindikator i benkeskap under vaskekum på kjøkken og på kritiske steder på bad. Det er ikke avdekket unormale verdier.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt omfatter eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel, tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

For øvrig henvises det til de enkelte kontrollpunktene.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

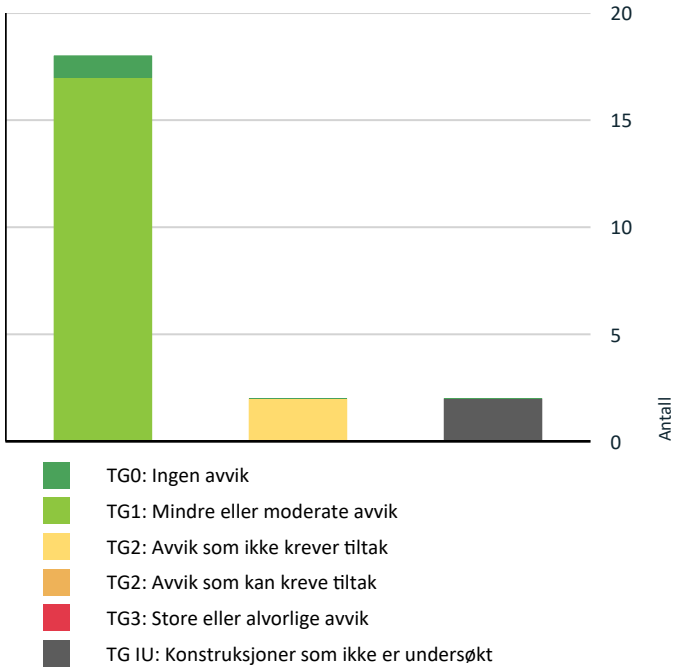
Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

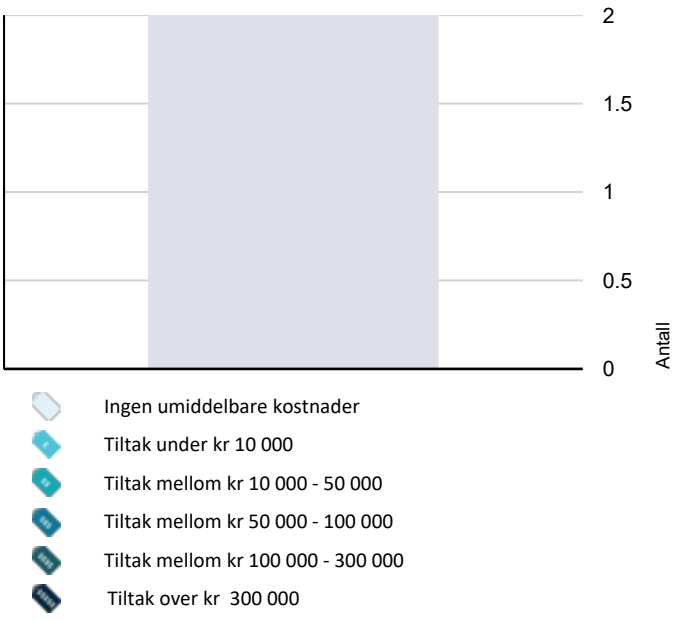
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med de avgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra Eiendomsverdi.no.
Arealene er angitt i henhold til målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.
Undertegnede bekrefter at rapporten er utformet i tråd med takstforskriften.
Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bygning generelt Gå til side

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Kjøkken > 4. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1938

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

Tilbygg / modernisering

2009	Ombygging	Næringsbygg ombygget til leiligheter.

UTVENDIG

TG IU Bygning generelt

Boligblokk over 6 etasjer og underjordisk garasjeanlegg med heis mellom etasjene.
Fundamenter, bærekonstruksjoner og etasjeskiller er av betong.
Fasader er pusset og malt. Flatt tak tekket med papp/membran.
Deler av taket benyttes til felles takterrasse.

Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler.

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2009.

TG 1 Dører

Leilighetsdør fra 2009.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

1-stav eikeparkett.
Malte vegger og himlinger.
Det bør alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av overflater og innredninger i brukte boliger.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av støpt betong.
Det er kun målt høydeforskjeller innenfor toleransekravet.
Målinger er gjennomført i stue og kjøkken.

TG 1 Innvendige dører

Malte glatte dører.

TG 1 Garderober

Skyvedørsgarderobe med innredning og speilfronter i entrè.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2009 pusset opp med flis på flis 2024.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og nedforet malt himling med innfelte LED-downlights.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Nedsenket gulv i dusjen.
Det er målt tilstrekkelig fall på badegulvet og 45 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dørterskel.
Funksjonskravet er 25 mm.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og fuktsikring med smøremembran.
Smøremembran har forventet brukstid på ca. 30 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Oppussing med flis på flis er en anerkjent metode for modernisering av bad men det er den opprinnelige membranen som er tettesjiktet.
Halvparten av forventet brukstid på membranløsningen oppnås i 2024 og tilstandsgrad er, på generelt grunnlag, angitt med TG 2 basert på alder.
Det er ikke spalte for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygget wc.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres spalte for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygget wc.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med:
- Dusj med innfellbare glassvegger.
- Servantseksjon med skuffer og heldekkende porselenvask.
- Speil med lys.
- Vegghengt wc.
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Nye dusjvegger, servantseksjon og speil med lys i 2024.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Det er søkt med fuktindikator på kritiske steder på badet. Det er ikke avdekket unormale verdier.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplater.
Nedfelt rustfri oppvaskkum og ett-greps blandebatteri.
Integrerte hvitevarer som består av:
- Stekeovn.
- Nedfelt platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøl og frys.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkeninnredning med noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.
Det bør på generelt grunnlag monteres automatisk vannstoppventil for røropplegg i rom uten sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannforsyning med rør i rør system. Felles varmtvann.
Rørfordelingsskap med stoppekraner for varmt og kaldt vann er plassert i veggen mellom entrè/gang og bad.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern og plast.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.
Ventilasjonsaggregatet er plassert over kjøkkenventilatoren.
Eier opplyser at filtre skiftes årlig og at service ble gjennomført i 2020.

TG 1 Andre installasjoner

Bredbåndstilknytning via fibernett.
Porttelefon med video.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme fra fjernvarmeanlegg.
Fordelerskap for fjernvarmen er plassert i veggen mellom entrè/gang og bad.

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Fordelingskurser er sikret med jordfeilautomater.
Det er 4 fordelingskurser.
Hovedsikringer på 25 A.
Fjernavlest måler er plassert i felles tavle.

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.
   2009
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent
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?
    Nei



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Felles brannvarslingsanlegg. Sprinkleranlegg.
Brannslukningsapparat. Brannslange i kjøkkenbenken.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

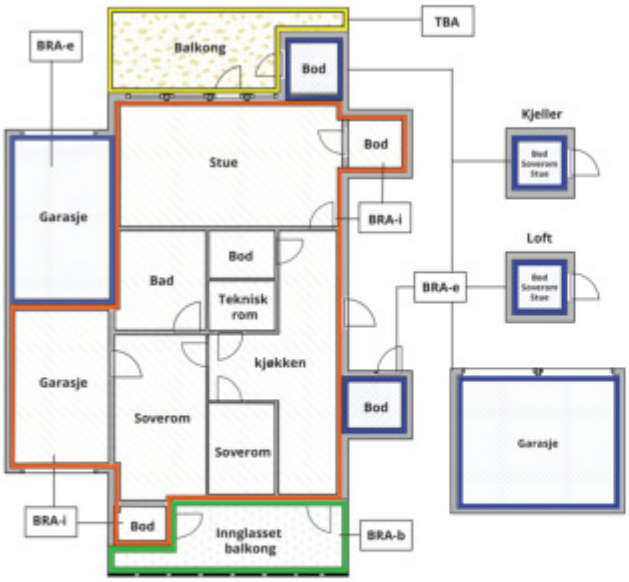
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
4. Etasje	50			50			50
Kjeller		6		6			6
SUM	**50**	**6**					**56**
SUM BRA	**56**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Entré/gang, Bad , Stue/kjøkken , Soverom		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

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: Det henvises til de enkelte kontrollpunktene.

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)
Leilighet	50	0

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2024	Ole Peter Arnesen	Takstingeniør
	Sander Gaup Paulsrud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	83	160		81	4629 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Trondheimsveien 139 A, 0570 OSLO

Hjemmelshaver
Paulsrud Sander Gaup

Kommentar
Eiendommen er seksjonert og arealet gjelder hele Sameiet.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet på Rosenhoff.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig vann.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

Om tomten

Eiet tomt på 4629 m² som tilhører Sameiet.

Parkering

Beboerparkering i området.
Det er mulig å leie parkeringsplass i garasjeanlegget.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.05.2024	Eiers egenerklæring er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Eier	30.04.2024	Opplysninger gitt av eier på befaringen.	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	29.04.2024	Opplysninger om hjemmel, byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått	0	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

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

Norsk takst, 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/FP9702

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	306240119

Adresse	Trondheimsveien 139A		
Postnummer	0570	**Poststed**	OSLO

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2016	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	7år4mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?		**Polise/avtalenr.**	
Selger1fornavn	Sander Gaup	**Selger1etternavn**	Paulsrud

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Nordhavn AS

Redegjør for hva som er gjort og når: Flis på flis og nye badromsmøbler

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 02.05.2024

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
02.05.2024

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Varmluft i stekeovnen fungerer ikke

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
02.05.2024

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Paulsrud, Sander Gaup

Signert av

bankID

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
02.05.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

Boligopplysninger:

Sameiet Trondheimsveien 139	V³r ref.:	1605/81	Fødselsdato eier: 06.02.1997
Trondheimsveien 139 A	Type:	Boligsameie	
0570 OSLO	Eiere:	Sander Gaup Paulsrud	
Organisasjonsnr: 993 629 642	Seksjonsnr:	81	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 3 009

Felleskostnader:	Brensel	728
	Avsetning vedlikehold	122
	Felleskostnader bolig	1 595
Tilleggsytelser:	Internett	249
	Tv	315

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsm³neden

Hvis boligselskapet har felles l³n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³nekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n):	0	Gjeld siste ³rsoppg.:	0
Klient ajourf. l³n:		Klient gj. s. ³rsoppg.:	0

4: Sørskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Jørgen Lund
Adresse:	Konghellegata 10
Postnr/-sted:	0570 OSLO
Telefon:	Mob.: 92047835
E-post:	jorgen1206@gmail.com
Webside:	http://www.rosenhoff-fabrikker.no/

5: Restanse felleskostnader pr. 23.04.2024

Utest³ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsm³l om utest³ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³kontaktes for³f³oppgitt riktig utest³ende saldo.

6: Ligning - 2023

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	361
Annen formue:	13 710	Utgifter:	0		

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

7: P³lydende

P³lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	81	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

G³rds/bruksnr:	83/160 - seksjon:81		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	4628.5

9: Forsikring

Forsikret i:	KLP Skadeforsikring	Polisenr:	65679582

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0404

Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Se info lenger ned		

Boligopplysninger:

Sameiet Trondheimsveien 139	V³r ref.:	1605/81	Fødselsdato eier: 06.02.1997
Trondheimsveien 139 A	Type:	Boligsameie	
0570 OSLO	Eiere:	Sander Gaup Paulsrud	
Organisasjonsnr: 993 629 642			

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Systeml³s:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

PARKERING: P-plasser kan omsettes fritt og følger ikke leilighetene. Hør med selger av bolig om p-plass følger med. Dersom parkeringsplass skal følge med salg, send eierskiftemelding til parkering@usbl.no i tillegg til eierskifte@usbl.no.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.



INNKALLING 2024

Sameiet Trondheimsveien 139

Onsdag 24.04.2024 kl. 17:00
Digitalt via "Min Side" i Bonabo på Usbl.no

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.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Trondheimsveien 139

Tid og sted: Onsdag 24.04.2024 kl. 17:00 - Digitalt via "Min Side" i Bonabo på Usbl.no

24.04.2024 kl. 17:00 – 29.04.2024 kl. 12:00 - Høringsperiode
Anledning til spørsmål, kommentarer, og svar til saksliste.
29.04.2024 kl. 16:00 – 03.05.2024 kl. 16:00 - Stemmeperiode
Stemmer kan kun gis i denne perioden.

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 Honorering av valgkomiteen

5.2 Oppgradering av svalganger

5.3 Forslag om gjenoppbygging av plantekasser på Takterrassen Sinsenveien

5.4 Seksjon 151 har søkt Årsmøtet 2024 om bruksrett til areal på takhage øst utenfor seksjonen

5.5 Tillatelse til å bygge balkonger ut mot bakgård i Trondheimsveien 139, oppgang A

5.6 Med ønske om et samdyrkelag

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlem

6.4 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Frist for å kreve fysisk årsmøte er satt til 5 dager før onsdag 24.04.2024 kl. 17:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

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

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.
Honorar kr 300.000,-.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 300.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Honorering av valgkomiteen

Valgkomiteen for 2023/24 har bestått av en person. Valgkomiteen får en godtgjøring på kr 5000. Dersom komiteen øker til 2 personer mener styret at godtgjøringen bør økes til kr 5000 per person.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar at honoraret til valgkomiteens medlemmer skal være kr 5000 per person.

5.2 Oppgradering av svalganger

Forslagstiller: Styret

Styret har registrert at det er stort behov for å vedlikeholde svalganger og noen tilgrensende gangarealer, og gi de et oppgradert preg. Det er minst 16 år siden trepanelet på veggene i svalgangene ble malt. Likeledes med dørene, som i mange tilfeller ser slitt ut. I tillegg er betonggulvene lite pene å se på.

Alt i alt har svalgangene og enkelte gangarealer et preg av mangelfullt vedlikehold, og skaper ikke et godt inntrykk av sameiet.

Forslag til vedtak: De som har bolig i tilknytning til svalgang oppfordres av styret til å gå sammen om oppgradering av vegger, dører og gulv på svalgangene og i tilgrensende gangarealer etter behov. Sameiet dekker kostnadene til veggmaling, mikrosementmaling for betonggulvene og maling til dører på svalgangene/tilgrensende gangarealer, samt nødvendig utstyr som malerkoster, dekkplast, maskeringstape mm. som trengs til arbeidet. Styret informerer seksjonseierne om dette tilbudet etter årsmøtet 2024 dersom det vedtas. Arbeidet organiseres av seksjonseiere som ønsker å gjøre en innsats sammen med naboer.

5.3 Forslag om gjenoppbygging av plantekasser på Takterrassen Sinsenveien

Forslagstillere: Hanne Fjeldly Andersen og Johnny Cullen, seksjon 151i Konghellegata 10

Hei sameiere,

Vi bor i Konghellegata 10, 6.etasje i leilighet 151 som vender ut mot takterrassen i Sinsenveien (se skisse 5 nederst for et oversiktsbilde). Som dere vet ble det oppdaget en omfattende og kostbar lekkasje i 2022 og deler av takterrassen inkludert plantekasser og vår yttervegg måtte rives. Plantekassene har ikke blitt bygget opp på nytt og en del av materialet står fortsatt på takterrassen i gule sekker. Plantekassene ble originalt satt opp for å minimere innsyn til vår leilighet og de har vært savnet de siste årene. Skisse 2 viser originalt design (plantekasser i grønt).

Vi ber dere vurdere følgende forslag:

Vi tar kostnaden for å bygge opp igjen plantekasser slik som Skisse 1, 3 og 4 viser. Vi vil også ta ansvaret og kostnaden for vedlikehold av disse plantekassene, vanningssystem og planter. Takterrassen er et flott område og vi mener det er viktig å holde det pent. Dette vil ikke hindre tilgang fra Konghellegata 10 eller trappehuset Sinsenveien 4C, alle tilganger vil være som før.

Skisse 1

Skisse 4

For dette søker vi om eksklusiv bruksrett på området utenfor stuevinduet vårt, bak de nye plantekassene som vist på skisse 1, 3 og 4. Området vi foreslår bruksrett på er et område som ikke har hatt en tidligere funksjon og i praksis har det vært et dødt område. Skisse 3 inneholder konkrete mål og er tegnet til skala (nye plantekasser i grønt). Det er viktig å merke at dette området vil reguleres på helt lik måte som de andre terrassene og balkongene i sameiet, og det gir ikke utvidet rett eller tilgang til Takterrassen.

Om dere stemmer nei til dette forslaget vil Styret bygge opp igjen plantekassene slik de var originalt, se Skisse 2 (plantekasser i grønt). Da tilfaller kostnaden sameiet og dere. Estimert kostnad for dette er X (tall fra styret) samt en årlig vedlikeholdskostnad på X (tall fra styret).

Lurer dere på noe kan dere sende en melding eller slå på tråden til 95224422, eller ta turen opp for en prat :)

Hilsen Hanne Andersen og Johnny Cullen

Forslag til vedtak: For dette søker vi om eksklusiv bruksrett på området utenfor stuevinduet vårt, bak de nye plantekassene som vist på skisse 1, 3 og 4. Området vi foreslår bruksrett på er et område som ikke har hatt en tidligere funksjon og i praksis har det vært et dødt område. Skisse 3 inneholder konkrete mål og er tegnet til skala (nye plantekasser i grønt). Det er viktig å merke at dette området vil reguleres på helt lik måte som de andre terrassene og balkongene i sameiet, og det gir ikke utvidet rett eller tilgang til Takterrassen.

Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslaget. Se neste sak.

5.4 Seksjon 151 har søkt Årsmøtet 2024 om bruksrett til areal på takhage øst utenfor seksjonen

Eierne av seksjon 151 har søkt Årsmøtet 2024 om bruksrett til fellesareal utenfor seksjonen. Dette er et areal som normalt ikke brukes til noe av sameierne.

Søknaden er målsatt og inneholder tegninger om beplantning og pliktig vedlikehold. Alle utgifter vedrørende oppbygging og beplantning av angitte plantekasser bekostes av seksjon 151. Bruksretten gis med hjemmel Lov om eierseksjoner, paragraf 25, 5 ledd. Der står det:

«I boligsameier kan det fastsettes i vedtektene at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. Vedtektene kan fastsette nærmere regulering av eneretten, for eksempel om kostnadsfordeling eller vedlikeholdsplikt. Etablering av slik midlertidig enerett krever samtykke fra seksjonseiere som får enerett. Endring av en etablert midlertidig enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen. Begrensningen i § 7 annet ledd gjelder på samme måte.»

Punkt 4, fjerde ledd i sameiets vedtekter omhandler bruksrett. Her står det at «En enkelt eller flere av seksjonseierne sammen kan ved bestemmelse i vedtektene gis midlertidig enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene. Eksklusiv bruksrett for mer enn 30 år, eller som tidsubegrenset krever tilslutning fra samtlige seksjonere.»

Styret har her valgt å følge §25 i eierseksjonsloven som setter en grense på 30 år med alminnelig flertallsavgjørelse. Styret ser det som positivt at denne delen av takhage øst får en oppgradering med ny beplantning uten at det koster sameiet noe til oppbygging og vedlikehold. Styret har samlet verdsatt oppbygging og vedlikehold av plantekasser til minimum kr. 150 000. I tillegg mener styret at eierne av seksjon 151 bør betale et vederlag tilsvarende kr. 150 000 for bruksretten.

Totalt har styret satt verdien av dette for sameiet til kr 300 000. Sannsynligvis er verdien for sameiet høyere dersom det legges til grunn et vedlikehold av planter, gjødsel, vanning etc skjer opp til 30 år. Dersom sameiet skulle gjenoppbyigget den lange plantekassen foran seksjon 151 vil det koste kr 150 000 ink mva (innhentet pris). I tillegg vil det påløpe kostnader til beplantning, stell og vanning, og til drift

gjennom Hageform.

Forslag til vedtak: Styret har på dette grunnlaget besluttet å anbefale Årsmøtet å godkjenne denne bruksretten til seksjon 151 under forutsetning av at eierne av seksjon 151 påtar seg all oppbygging og stell av angitte plantekasser, samt betaler et vederlag på kr 150.000,- til sameiet. Dersom et flertall på Årsmøtet er enig i styrets anbefaling, legges den vedtatte bruksretten for seksjon 151 inn som sjette ledd i punkt 4 i sameiets vedtekter.

Styrets innstilling: Styret har på dette grunnlaget besluttet å anbefale Årsmøtet å godkjenne denne bruksretten til seksjon 151 under forutsetning av at eierne av seksjon 151 påtar seg all oppbygging og stell av angitte plantekasser, samt betaler et vederlag på kr 150.000,- til sameiet. Dersom et flertall på Årsmøtet er enig i styrets anbefaling, legges den vedtatte bruksretten for seksjon 151 inn som sjette ledd i punkt 4 i sameiets vedtekter.

5.5 Tillatelse til å bygge balkonger ut mot bakgård i Trondheimsveien 139, oppgang A

Seksjonseierne til seksjon 48, 78 og 108 ønsker, på lik linje med flertallet av seksjonene i sameiet, å få bygget balkonger ut mot bakgården. Seksjonene ligger i Trondheimsveien 139, oppgang A, rett over hverandre. Seksjonene er helt i startfasen av planlegging og har hatt befaring av Balkongteam AS som arbeider med å utvikle tegninger. Balkongteam har sagt de kan utforme balkongene tilnærmet like de andre balkongene i sameiet, med samme spilerekkverk. Oppføring av balkong(ene) skal ikke føre til noen kostnader for de andre sameierne eller styret. Balkong(ene) vil følge fasadens oppbygging, ta hensyn til eksisterende vindusåpninger og ikke plasseres for nær bygningens hjørner. Seksjonseier(ne) vil sørge for at nødvendig tillatelse til oppføring av balkongen(e) er innhentet før tiltaket iverksettes. Det anses av de nevnte seksjonseierne, at utbygging av balkong(er) ikke vil være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere, jmf. vedtekt 4 i sameiets vedtekter, og forelegger derfor spørsmål om godkjenning av tiltak på årsmøtet. (Legger ved amatørtegning for illustrasjon).

Forslag til vedtak: Seksjonene 48, 78 og 108, får tillatelse til å igangsette planlegging og utbygging av balkong(er) mot bakgården, forutsatt vedtak fra Plan-og bygningsetaten, innenfor de ovennevnte rammer.

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget.

5.6 Med ønske om et samdyrkelag

Forslag om å gjøre det mulig for beboere av sameiet å kunne dyrke urter, blomster og grønnsaker i pallekarmer i fellesområdene. Nylig ble dette forslaget publisert på sameiets Facebook-side og engasjementet var stort. En felles dyrkehage vil kunne være med på å skape et sosialt møterom over en hagespade, i tillegg til at dyrkekasser gir stort potensial for læring hos barn.

- Alle kostnader knyttet til dyrkekassene, samt vedlikehold og beplantning vil dekkes av de seksjonseierne som ønsker å dyrke, gjennom at det dannes et "dyrkelag". Dermed vil også all innhøsting komme disse til gode. Det foreslås at dyrkekassene kan stå på det opptegnede bildet under, der det ikke er i veien for leking eller annen aktivitet.
- Det skal på et tidspunkt også gjenoppbygges plantekasser på takterasse øst, i følge styret. Det foreslås at enkelte av disse plantekassene også kan benyttes til dyrkning til glede for alle seksjonseiere i sameiet.

Forslag til vedtak: Det gis tillatelse til å danne et samdyrkelag som får mulighet til å sette opp pallekarmer/dyrkekasser på det markerte feltet i bakgården, hvor seksjonseierne i samdyrkelaget er ansvarlige for å holde orden på dette området.

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Jørgen Lund
Nestleder, Eldbjørg Merkesdal
Styremedlem, Zahra Mekki
Varamedlem med all tilgang, Kristin Blilie
Varamedlem med all tilgang, Maria Gabriella Moen

6.1 Valg av styreleder

Styreleder har meddelt at han trekker seg etter dette årsmøtet 2024 grunnet særskilte ting. Det må velges ny styreleder for 2 år. Nåværende styreleder tar ikke gjenvalg.

Harald Andre Pedersen som ny styreleder - Jeg foreslår Harald Andre Pedersen som vår nye styreleder. Pedersen har en imponerende bakgrunn med 5 års erfaring som styreleder både innen næringslivet og i sameier. Han har betydelig erfaring med kontraktsforhandlinger, budsjettering, regnskapsoppfølging og andre relevante oppgaver. I tillegg har han vist seg å være en effektiv kommunikator og en dyktig lagspiller.

Forslag til vedtak: **Valgkomiteens innstilling:**

Harald Andre Pedersen som ny styreleder

Jeg foreslår Harald Andre Pedersen som vår nye styreleder. Pedersen har en imponerende bakgrunn med 5 års erfaring som styreleder både innen næringslivet og i sameier. Han har betydelig erfaring med kontraktsforhandlinger, budsjettering, regnskapsoppfølging og andre relevante oppgaver. I tillegg har han vist seg å være en effektiv kommunikator og en dyktig lagspiller.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Zahra Mekki ble valgt til styremedlem i 2022.
Tar ikke gjenvalg. Nytt styremedlem må velges for 2 år

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling:

1. Kristin Blilie - Jeg foreslår at Kristin Blilie blir oppnevnt som fast medlem av styret i stedet for som vara. Kristin har vist seg å være svært engasjert og har verdifull erfaring fra sitt tidligere arbeid i styret.

6.3 Valg av varamedlem

Kristin Blilie stiller på valg som styremedlem.
Valgkomiteens innstilling: Henrik Sandsdalen- Henrik Sandsdalen som varamedlem.

Forslag til vedtak: Harald Sandsdalen velges som varamedlem for 2 år.

6.4 Valg av valgkomite

Carmen Neyrinck
Jørgen Lund

Forslag til vedtak: Carmen Neyrinck og Jørgen Lund velges til medlemmer av valgkomiteen.

Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Arbeidskapital fra foreg³ ende ³ rsregnskap	1 828 595	1 991 323
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-250 283	-161 171
Tilbakefŋring av avskrivning	17 400	17 400
Endringer i andre langsiktige poster	808 831	-18 957
B. Endring arbeidskapital	575 948	-162 729
C. Arbeidskapital	2 404 542	1 828 595
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omlŋpsmidler	2 955 398	2 518 248
Kortsiktiggjeld	-550 856	-689 654
C Arbeidskapital	2 404 542	1 828 595

Sameiets arbeidskapital er de ŋkonomiske midlene som de har til r³ dighet pr. 31.12
De defineres som omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Sameiet Trondheimsveien 139

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	8 066 248	7 521 286	7 874 929	8 498 083
Sum leieinntekt		8 066 248	7 521 286	7 874 929	8 498 083
Andre inntekter					
Tilskudd		0	248 900	0	0
Diverse inntekt	2	404 897	10 500	0	3 000
Sum annen inntekt		404 897	259 400	0	3 000
Sum inntekt		8 471 145	7 780 686	7 874 929	8 501 083
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	42 300	35 250	42 300	42 300
Styrehonorar	3	300 000	250 000	300 000	300 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	17 400	17 400	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		1 958 378	2 138 113	2 250 000	2 207 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	871 101	737 377	823 000	888 920
Kommunale avgifter/renovasjon		1 637 716	1 239 714	1 678 000	1 720 700
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	29 778	34 815	38 000	38 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	33 458	16 349	25 000	24 000
Reparasjon og vedlikehold	8	2 135 618	1 885 929	730 000	730 000
Revisjonshonorar		11 320	10 589	11 000	11 770
Forretningsførerhonorar		175 151	170 215	175 000	184 500
Andre honorar		369 815	316 761	328 000	237 000
Kontorkostnad		8 404	8 714	8 000	8 600
TV/bredb³ nd		948 366	876 649	955 000	1 001 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		3 587	1 485	0	0
Kontingenter og gaver		3 615	3 231	3 000	4 000
Forsikringer		237 217	213 887	231 000	540 000
Andre kostnader		17 794	25 247	42 000	22 000
Tap		8 921	0	0	0
Sum kostnad		8 809 938	7 981 724	7 639 300	7 959 790
Driftsresultat		-338 793	-201 038	235 629	541 293
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		88 510	39 867	0	0
Netto finansposter		-88 510	-39 867	0	0
¡ rsresultat		-250 283	-161 171	235 629	541 293
Andre overføringer		-808 831	18 957	357 000	358 000
Overført sameiekapital		558 548	-180 128	0	0
SUM OVERFØRINGER		-250 283	-161 171	357 000	358 000

Balanse 2023 Sameiet Trondheimsveien 139

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	4	31 900	49 299
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd		916 553	1 725 385
Sum anleggsmidler		948 453	1 774 684
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		56 457	14 965
Andre kortsiktige fordringer		6 269	15 954
Forskuddsbetalte kostnader		415 337	473 895
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		2 477 335	2 013 434
Sum omløpsmidler		2 955 398	2 518 248
SUM EIENDELER		3 903 851	4 292 932

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Øremerket avsetning		916 553	1 725 385
Annen egenkapital		2 436 442	1 877 894
Sum opptjent egenkapital		3 352 995	3 603 278
Sum egenkapital	9	3 352 995	3 603 278
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		47 937	59 876
Leverandørgjeld		175 883	291 546
Annen kortsiktig gjeld		327 036	338 232
Sum kortsiktig gjeld		550 856	689 654
Sum gjeld		550 856	689 654
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 903 851	4 292 932

Sted:_____ Dato:_____

Jørgen Lund Styreleder	Eldbjørg Merkesdal Nestleder	Zahra Mekki Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. đ vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vŊ re forbig³ ende. Langsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balansefŋres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 ³ r og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsfŋres lŋpende under driftskostnader, mens p³ kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokfŋres og inntektsfŋres i takt med opptjening.
Inntektsfŋring ved salg av varer/ tjenester skjer p³ leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsfŋres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lŋnnskjŋring overfŋres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet best³ r av 144 seksjoner. Eiendommen er oppfŋrt p³ g.nr 83, b.nr 160 i 0301 Oslo kommune.Eiertomt p³ 4628,5 kvm.
Forsikringspolie SP 65679582 KLP skadeforsikring.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Felleskostnader bolig	3 659 946	3 304 500
3601 Felleskostnader nÑring	674 058	608 556
3609 Garasje	274 000	254 400
3618 Brensel	2 101 392	2 005 618
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	998 280	1 008 432
3625 Avsetning vedlikeholdsfond	358 572	339 780
Sum	8 066 248	7 521 286

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3957 NØkkelsalg	6 300	10 500
3990 Andre driftsinntekter	398 597	0
Sum	404 897	10 500

Andre inntekter gjelder tilbakebetalinger fra Skaaret landbruk, Monolitten, elbilanlegg og forsikringsandel.

Note 3 - LØnnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	42 300	35 250
5330 Honorar tillitsvalgte fra lØnnssystemet	300 000	250 000
Sum	342 300	285 250

Personalkostnader omfatter lØnns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall ³rsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Feiemaskin	Overv³kingskameraer
Anskaffelseskost pr.01.01 :	127 612	86 998
¡ rets tilgang :	0	0
¡ rets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	127 612	86 998
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	127 612	55 098
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
BokfØrt verdi pr.31.12:	0	31 900
¡ rets avskrivninger :	0	17 400
Anskaffelses³r :	2015	2020
Antatt levetid i ³r :	5	5

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6300 Leiekostnader lokaler	0	1 500
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	257 459	243 559
6340 Heisalarm	36 508	33 307
6360 Annet renhold	59 049	15 006
6361 Fast renhold	225 445	270 672
6362 Skadedyrutryddelse	32 286	23 696
6364 Matteleie	43 453	34 954
6390 Andre driftskostnader	6 241	5 363
6392 Containerleie/tŋmming	106 126	33 453
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	104 535	75 869
Sum	871 101	737 377

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Leie av datautstyr	29 778	34 815
Sum	29 778	34 815

Note 7 - Verktŋy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktŋy og redskaper	1 960	4 894
6550 LyspŊrer, lysrŋr, sikringer o.l.	1 200	532
6551 Nŋkler, l³ser, navnskilt, postkasser o.l.	11 346	2 450
6552 Driftsmateriell	4 428	3 419
6581 Programvare	14 524	5 054
Sum	33 458	16 349

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	17 500	0
6602 Vedlikehold VVS	316 532	133 051
6603 Vedlikehold elektro	6 513	368 690
6611 Vedlikehold heiser	203 630	391 301
6613 Vedlikehold grŋntanlegg/lekeplasser/uteomr³de	26 102	51 501
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	17 835	8 129
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	9 791	537 966
6630 Egenandel forsikring	2 775	17 400
6641 Malerarbeider	3 048	0
6645 Tak/bakg³rdskostnader	1 456 663	0
6646 Mur, betong og grunnarbeid	0	109 045
6648 Vedlikehold dŋrer og porter	75 231	267 309
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	0	1 536
Sum	2 135 618	1 885 929

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

Konto 6602 gjelder reparasjon av rnjr, lekkasje tak, sprinkler.
Konto 6645 har de utfnjrt reparajon/vedlikehold av tak pga lekkasje.

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Fond	1 725 385	-808 832	916 553
¡ rets resultat	1 877 894	558 548	2 436 442
Sum opptjent egenkapital	3 603 278	-250 283	3 352 995
Sum egenkapital	3 603 278	-250 283	3 352 995

Note 10 - đremerket avsetning

Vedlikeholdsfond	2022
Inng³ende balanse	1 706 427,14
Avsatt til vedlikehold	0,00
Renter vedlikeholdsfond	18 957,39
Utg³ende balanse	1 725 384,53

Resultat og balanse med noter for Sameiet Trondheimsveien 139.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Trondheimsveien 139

Styreleder	Jørgen Lund (sign.)	15.03.2024
Styremedlem	Zahra Mekki (sign.)	13.03.2024
Styremedlem	Eldbjørg Merkesdal (sign.)	15.03.2024

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 årsmøtet i Sameiet Trondheimsveien 139

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Trondheimsveien 139 sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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

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

Penneo document key: CXZ82-683GA-OK8GM-UPTMV-LFATB-HPCCL

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

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 sameiets 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 sameiets 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 sameiet 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: CXZ82-683GA-OK8GM-UPTMV-LFATB-HPCCL

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."

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2024-03-19 22:29:23 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: CXZ82-683GA-OK8GM-UPTMV-LFATB-HPCCL

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 - Sameiet Trondheimsveien 139

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Jørgen Lund
Nestleder, Eldbjørg Merkesdal
Styremedlem, Zahra Mekki
Varamedlem med all tilgang, Kristin Blilie
Varamedlem med all tilgang, Maria Gabriella Moen

Styret i Sameiet Trondheimsveien 139 består av 2 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Sameiet Trondheimsveien 139 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. Sameiet Trondheimsveien 139 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 993629642 Sameiet Trondheimsveien 139 består av 144 boliger og 10 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Trondheimsveien 139 er fullverdiforsikret i KLP Skadeforsikring, avtalenr 65679582. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

Sameiet Trondheimsveien 139 bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Styrets arbeid

Styret har avholdt 12 styremøter og behandlet i alt 80 saker i perioden mai 2023 - mars 2024. I tillegg er det mye arbeid med daglig dialog, telefoner, utredninger, avtaler, møter med leverandører, og befaringer i sameiet.

Styret har som formål å ivareta sameiets felles interesser som angår disponering,

vedlikehold og drift av sameiet på best mulig måte. Det krever mye tidsbruk, hvor styremedlemmer bruker både fritid og helger for å komme i mål. Annet halvår 2023 var preget av usedvanlig mange vannlekkasjer. En del av dette skyldtes mer ekstremvær. Styret har grunn til å tro at det blir mer ekstremvær fremover, som kan medføre uventede vannlekkasjer. Det blir en viktig styreoppgave å kartlegge potensielt risikoutsatte områder i bygget med tanke på å forebygge vannlekkasjer m.m.

Styret har gjennom 2022/2023 jobbet med: Omfattende rehabilitering av Takhage øst etter vannlekkasjer, og sikret utsatte steder som har gitt uventede vannlekkasjer. Det er igangsatt mer omfattende vedlikehold på heiser i 2024. Det er utført en omfattende gjennomgang av eksisterende byggforsikring, og søkt etter alternativer som bedre sikrer mot vannlekkasjer spesielt fra taket. Forsikringmegler Vertu har stått for anbudsinnhentingen på vegne av styret. Det har også vært en del arbeid med næringsseksjonene, som gjelder vedlikehold og brannsikring.

Det er gjennomført 2 forlik i forbindelse med taklekkasjen på Takhage øst - Skaaret landskap og Monolitten Eiendom.

Det kommer antagelig ikke klart nok frem av disse punktene hvor mye jobb som faktisk er lagt nedad styret, både til behandling i styremøter og av hver enkelt som har vært involvert. Mye faller på styreleder. Styret jobber kontinuerlig med punkter for å fornye og vedlikeholde sameiet. Vi ser på avtaler som går på service på våre felles installasjoner, vi arbeider med leverandører som kan levere det vi i felleskap har blitt enig om, til en gunstig pris med god kvalitet. Vi jobber også med å skape et hyggelig bomiljø, og driver et aktivt samarbeid med nabogårder for å holde det ryddig, samt få orden på felles problematikk.

En stadig tilbakevendende oppgave er å minne beboere på søppelhåndteringen. Det skjer fra tid til annen at det kastes ting i restsøppelet som ikke er husholdningsavfall, men hører hjemme på en returstasjon for avfall. Det kan være elektriske artikler, store isopormengder, og rester fra møbler m.m. Vi håper at alle tar et ekstra tak for felleskapet fremover, som å kaste riktig søppel, brette papp og ikke hensette søppel i fellesarealer. Gjør vi det, sparer vi mye penger som vi kan bruke på andre ting til felleskapet. Dersom du leier ut, bør du ta denne praten med leietager.

Vi har en byttekrok i garasjen, som benyttes flittig og som gjør at forskjellige ting blir gjenbrukt framfor kastet. Pass på å melde at ting blir liggende der maks 2 dager, og fjern det som ikke er hentet.

Økonomi:

Styret har til enhver tid fokus på økonomi, noe som har vært krevende i denne styreperioden med tanke på en kostbar rehabilitering av Takhage øst, samt unormalt høye energipriser og flere uventede vannlekkeasjer. Det er ikke lett å spå hva som vil skje med energiprisene fremover, men vi føler at vi med tiltak vi har gjort og varslet seksjonseierne om, sammen har klart å holde bra kontroll. Grunnet blant annet høye energipriser og en del uforutsette kostnader måtte vi imidlertid høyne felleskostnadene med ytterligere 5% fra 1/1-24. Sameiets økonomi er sunn, og vi er i ferd med å bygge opp en solid buffer på vedlikeholdsfondet. Det fremgår av fremlagte regnskap og budsjetter.

Leverandører:

Styret jobber kontinuerlig videre med å vurdere priser og tilbud fra ulike leverandører. I 2024 inngikk vi ny vaskeavtale. Det vurderes også skifte av leverandør for byggforsikring basert på 4 innhentede tilbud, men det er ikke endelig styrebehandlet.

Oppussing og vedlikehold

Det utføres jevnlig vedlikehold i bygget og tilstøtende utearealer. Det gjelder heiser, lamper, dører, låser, bakgård, takterrasser, garasje, kjellerområder m.m. Det er hele tider et fokus på heisene, som det i perioder kan være en del stopp på. Videre ser styret på behovet for å pusse opp og fornye fasade, noe som vi trenger med tanke på de 16 årene som har gått uten noen fornying. Det er satt litt på vent til vi får bygget opp et tilstrekkelig vedlikeholdsfond som gjør det mulig å bekoste fasaderenovering forhåpentlig uten låneopptak.

HMS og brannvern:

HMS og brannvern har vært et løpende fokus i styret. Det har blitt jobbet jevnt og trutt for å sikre at sameiet er trygt å bo og ferdes i. Vi har avtale med Firesafe. Det er også blitt satt opp en portal i samarbeid med Usbl, BevarHMS, som hjelper styret og vaktmester å sjekke brann- og sikkerhetsforebyggende oppgaver i sameiet på jevnlig basis. Nye rømningsskilt er satt opp og brannslukkere til både garasje og boder er installert. Det er montert hjertestarter i garasjen.

Dugnad:

Det har vært to dugnader - vår og høst med godt oppmøte.

Videre i 2024 håper styret at:

Trevegger og presenning på balkonger:

Alle som har bygget trekonstruksjon/bambusvegger på sine balkonger eller montert presenning i annen farge enn vår valgte gråfarge, må fjerne disse. Våre felles regler sier at det er grå duk som gjelder, alternativt ikke noe.

Søppel:

Vi må bli bedre til å brette papp og papir. Kommunen kan kun komme og hente dette en gang i uken, så vi må hjelpe hverandre med å gi plass.

Åpne dører:

Vi ser, tross flere brev og aktive meldinger på Facebook, at det blir en del hoved inngangsdører stående åpne uten at beboere er tilstede.

Vi ser også at flyttebyråer ikke ser ut til å bry seg om reglene, tross beskjed. Husk at inngangspartier er kameraovervåket og vi holder firma/den som leier inn firma ansvarlig ved skade eller innbrudd i våre fellesarealer.

Inventar i våre heiser:

Vi byttet inventaret i heisene våre i 2020.

Det er dessverre ikke alle som ivaretar reisene godt nok. Særlig kan det skje ved inn- og utflytting, og skyldes ofte uforsiktig behandling av flyttefolk. Sørg for at de som hjelper deg med flytting er nøye på hvordan de behandler heisene og fellesarealene. Det er dyrt å pusse de opp. Hvis mye ødelegges eller slites ned før det normalt sett skal skje, kan det medføre ytterligere økning av felleskostnadene. Vi håper alle kan vise forsiktighet fremover, så har vi pene heiser i lang tid, og vil klarer å holde kostnadene nede.

Takterrasser:

Vi ber alle lese ordensregler som henger på alle dører og overholde disse. Det er også viktig at reglene gjelder like mye for besøkende.

Bruk av garasjen:

Garasjen skal kun brukes til parkering av biler og motorsykler. Evt sykler må man parkere på egen parkeringsplass. Den siste tiden ser vi flere og flere bruker sin garasjeplass som bod og vi ber alle rydde opp i dette, og plassere det i egen bod. Det vises ellers til egne vedtekter for garasjen som er vedtatt av alle andelseierne i garasjen. Disse ligger sammen med øvrige vedtekter for boligsameiet og ordensregler på vår felles hjemmeside.

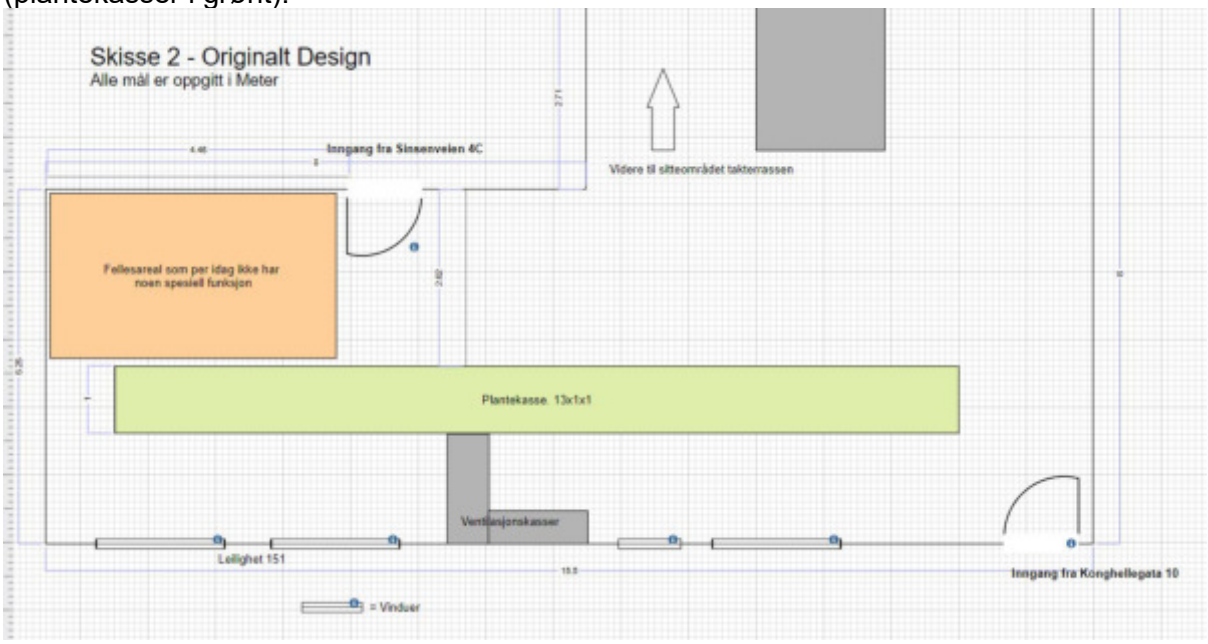
Årsmeldingen er godkjent av styret.

Årsmeldingen er godkjent av styret 07.04.2024

Sak til årsmøte - Forslag om gjenoppbygging av plantekasser på Takterrassen Sinsenveien

Hei sameiere,

Vi bor i Konghellegata 10, 6.etasje i leilighet 151 som vender ut mot takterrassen i Sinsenveien (se skisse 5 nederst for et oversiktsbilde). Som dere vet ble det oppdaget en omfattende og kostbar lekkasje i 2022 og deler av takterrassen inkludert plantekasser og vår yttervegg måtte rives. Plantekassene har ikke blitt bygget opp på nytt og en del av materialet står fortsatt på takterrassen i gule sekker. Plantekassene ble originalt satt opp for å minimere innsyn til vår leilighet og de har vært savnet de siste årene. Skisse 2 viser originalt design (plantekasser i grønt).



Vi ber dere vurdere følgende forslag:
Vi tar kostnaden for å bygge opp igjen plantekasser slik som Skisse 1, 3 og 4 viser. Vi vil også ta ansvaret og kostnaden for vedlikehold av disse plantekassene, vanningssystem og planter. Takterrassen er et flott område og vi mener det er viktig å holde det pent. Dette vil ikke hindre tilgang fra Konghellegata 10 eller trappehuset Sinsenveien 4C, alle tilganger vil være som før.

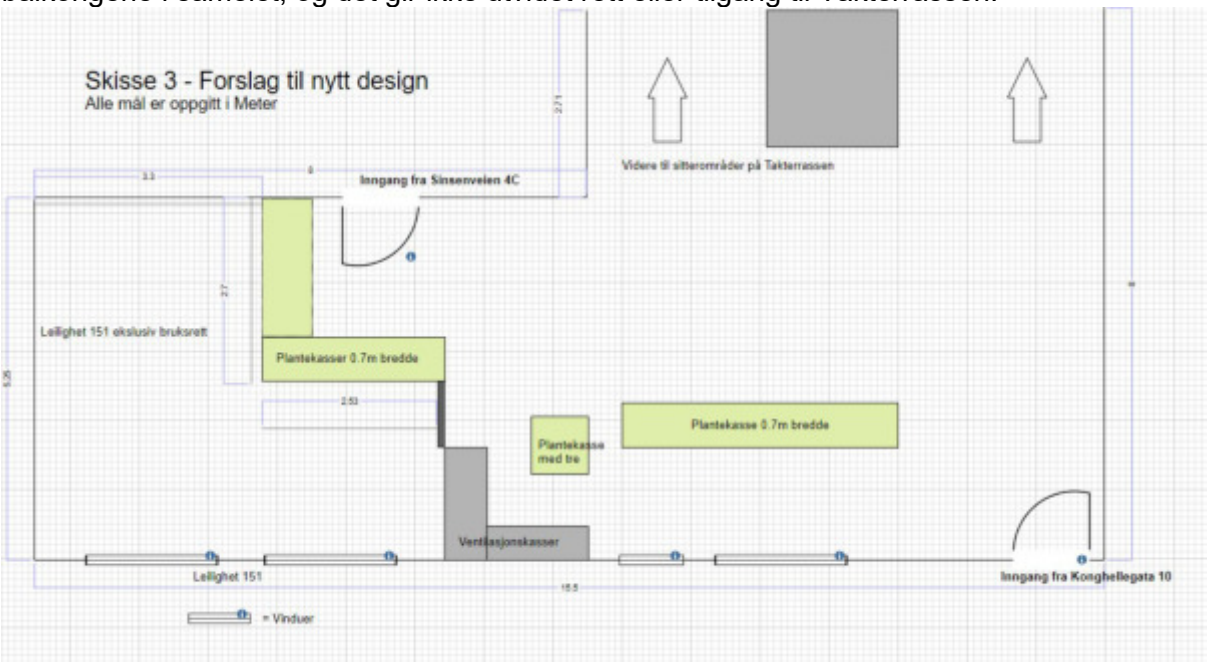
Skisse 1



Skisse 4



For dette søker vi om eksklusiv bruksrett på området utenfor stuevinduet vårt, bak de nye plantekassene som vist på skisse 1, 3 og 4. Området vi foreslår bruksrett på er et område som ikke har hatt en tidligere funksjon og i praksis har det vært et dødt område. Skisse 3 inneholder konkrete mål og er tegnet til skala (nye plantekasser i grønt). Det er viktig å merke at dette området vil reguleres på helt lik måte som de andre terrassene og balkongene i sameiet, og det gir ikke utvidet rett eller tilgang til Takterrassen.



Om dere stemmer nei til dette forslaget vil Styret bygge opp igjen plantekassene slik de var originalt, se Skisse 2 (plantekasser i grønt). Da tilfaller kostnaden sameiet og dere. Estimert kostnad for dette er X (tall fra styret) samt en årlig vedlikeholdskostnad på X (tall fra styret).

Lurer dere på noe kan dere sende en melding eller slå på tråden til 95224422, eller ta turen opp for en prat :)

Hilsen Hanne Andersen og Johnny Cullen


Skisse 5
Mål er ikke nøyaktige
Trappeoppgang
Sinsenveien 4B
Takterrasse
hageområde
Trappeoppgang
Sinsenveien 4C
Område foreslått
eksklusiv bruksrett
Leilighet 151
Inngang
Kgh 10





REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Sameiet Trondheimsveien 139 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: Onsdag 24.04.2024 kl. 17:00 - Digitalt via "Min Side" i Bonabo på Usbl.no

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

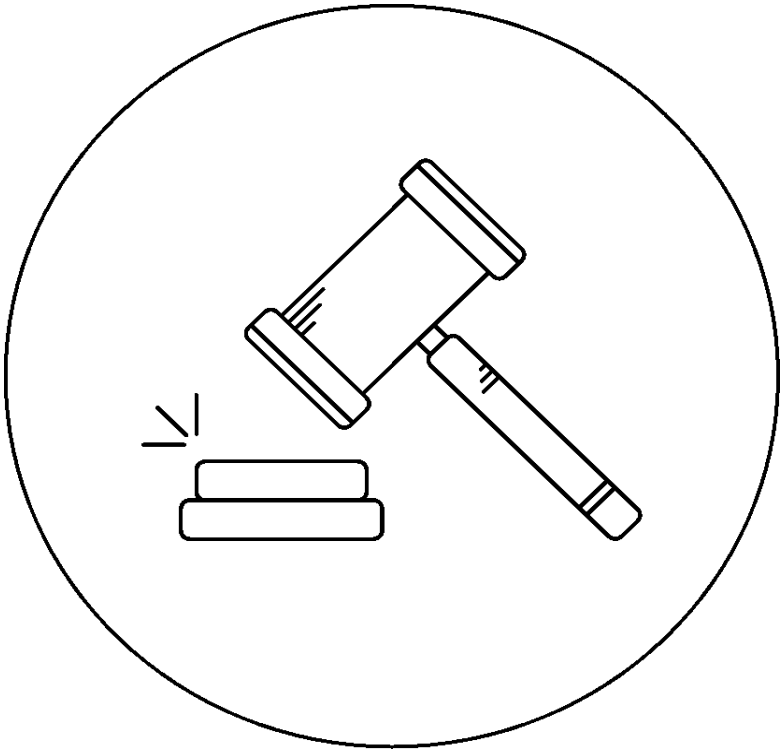
usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2023

Sameiet Trondheimsveien 139

Avholdes digitalt via «Min side» på usbl.no
i perioden 26.04. – 05.05.2023



Tidspunkter i det digitale årsmøte:

Kommentarperiode: Fra 26.04.23 kl. 10:00 til 03.05.23 kl. 10:00
Avstemningsperiode: Fra 03.05.23 kl. 15:00 til 05.05.23 kl. 15:00

Veileder til digitalt årsmøte, se «Min Side» på usbl.no.
Opprettelse av bruker gjøres via Usbl.no. Mange eiere har opprettet bruker, og trenger ikke gjøre dette på nytt. Har du bruker kan du logge deg inn med ditt eksisterende brukernavn og passord, eller via Vipps.

FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Giver av fullmakt (eier)

Fullt navn: _____ (må fylles ut)

Eier av andel/seksjon: _____ (må fylles ut)

I boligselskap: _____ (må fylles ut)

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____ (må fylles ut)

E-postadresse: _____ (må fylles ut)

Telefonnummer: _____ (må fylles ut)

Fødselsdato: _____ (må fylles ut)

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme i digital generalforsamling/årsmøte via Min Side den _____ . _____ 2022.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

Signert fullmakt må oversendes styret i ditt boligselskap innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Trondheimsveien 139

Årsmøtet blir avholdt digitalt via Min side på Usbl.no, og følgende perioder gjelder:
Kommentarperiode: 26.04.2023 kl. 10 til 03.05.2023 kl. 10
Avstemningsperiode: 03.05.2023 kl. 15 til 05.05.2023 kl. 15

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 2022

3 Årsmelding 2022

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Fast honorering av valgkomite
- 5.2 Mulig endring av sameiebrøk for seksjon 152, 153 og 154 - sak til orientering.
- 5.3 Tillatelse for hunder å oppholde seg i fellesarealene bakgård og tak.

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Frist for å kreve fysisk årsmøte er satt til 5 dager før onsdag 26.04.2023 kl. 18:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2022

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2022 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2022 godkjennes

3. Årsmelding 2022

Det er ikke lenger 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

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2022-2023, og kostnadsføres i regnskapet for 2023.

Samlet godtgjørelse foreslått holdt på samme nivå som for 2022-23, kr 300.000

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 300.000 kr godkjennes

5. Andre saker

5.1 Fast honorering av valgkomite

Sak 1

Forslagstiller: Styret

For å gjøre det litt mer attraktivt å påta seg oppgaven med å finne aktuelle kandidater til styrearbeid i sameiet, foreslås det at det årlig bevilges kr 10 000 til en valgkomite. Komiteen kan bestå av en til to personer, som til hvert årsmøte legger frem forslag til medlemmer av styret i Sameiet Trondheimsveien 139.

Forslag til vedtak: Årsmøtet 2023 bevilger årlig kr 10 000 til arbeidet som utføres av sameiets valgkomite som ledd i å finne aktuelle kandadater til styreverv i sameiet.

5.2 Mulig endring av sameiebrøk for seksjon 152, 153 og 154 - sak til orientering.

Orientering fra Styret:

Leilighetene i Konghellegate 12 ble omgjort fra næringslokale til leiligheter i nyere tid. I den forbindelse kan det ha skjedd en feil i beregningen av BRA og leilighetene har blitt tilført større arealer enn de besitter i dag. Dette medfører at de også betaler høyere felleskostnader på arealet de ikke eier.

Feilen kan være at det er benyttet BTA for beregning av felleskostnader, men skal benyttes BRA. Det betyr at arealet som legges til grunn for sameiebrøken må endres. Mulig årsak til at det har blitt feil er trolig at markterrassene for disse tre leilighetene er tinglyst.

Godkjenning av endret sameiebrøk for seksjon 154. Det betyr at arealet som legges til grunn for sameiebrøken endres fra 117 til 100 kvm for eierseksjon 154. Styret forslag er at dette godkjennes og 17 kvm tilbakeføres sameiet.

Vi er pr i dag kun kjent med seksjon 154, men ønsker fullmakt til å sjekke ut seksjon 152 og 153, som ble tinglyst sammen med seksjon 154.

Styret vil jobbe videre med å undersøke saken, samt eventuelt avklare nærmere ansvar med seksjonseierne. Ved behov for en eventuell reseksjonering vil det innkalles til et ekstraordinært årsmøte.

Forslag til vedtak: Til orientering.

5.3 Tillatelse for hunder å oppholde seg i fellesarealene bakgård og tak.

Gjelder forslag til endring av husordensreglene punkt 5 annet avsnitt som i dag lyder slik:
"Det er ikke tillatt å lufte hunder i bakgården eller på takterrassene. Seksjonseier er for øvrig ansvarlig for skadene som dyret påfører fellesarealer eller den enkelte beboer."

Forslagstiller: Christer G. Lundquist

Det er flere hundeiere i sameiet. Slik reglene praktiseres i dag, med at hunder ikke kan oppholde seg i fellesarealene, så fører reglene i beste fall til begrensninger i bruk av fellesarealene. I verste fall så blir hundeeierne ekskludert. Siden alle eierne betaler lik del for vedlikehold av fellesarealene så ønsker jeg å komme med et forslag som kan komme alle til gode.

Styret hadde innvending sist denne saken ble tatt opp. Bl.a. frykten for at det skulle bli en "toalett" og at noen mennesker som er allergiske.

Men mange mennesker i et bygg kan man aldri ha 100% garanti for at alle rydder etter seg. Det har vi sett flere eksempler på hvor mennesker har tisset på taket, avføring i trappeoppgangen eller generell forsøppling. Det er ingen logisk grunn å anta at hundeeiere skal være med disponibel for å forsøple enn mennesker uten hunder, eller at det skal bli mer forsøpling med å tillate å ha hunder i bakgården. Alle hundeeiere har som regel hundeposer med seg og det lett tilgjengelig. Det er derfor heller større grunn å anta at avføring vil bli plukket opp, da det er en del av hverdagen til hundeiere.

Når det kommer til folk som er allergiske. Per i dag så er hundene på sommeren allerede på verandaene i bakgården. For mennesker som er allergiske skulle man da tro at risikoen er like stor som om hunden oppholdt seg på plenen. Det er rimlig å anta at risikoen vil være lik som i en vanlig park. Forslaget innebærer ikke at hunder

skal gå løs og være i nærheten av mennesker som ikke ønsker dette.

Forslag til vedtak: I. Hunder har lov til å oppholde seg på fellesarealene (bakgård og tak).

II. Hunder som skal oppholde seg i fellesarealene må luftes først utenfor sameie.*
Hvis uhellet først er ute så er beboer med ansvar for dyr pliktet straks til å fjerne dyrets ekskrementer fra sameiets fellesarealer.

III. Hundene skal ikke oppholde seg alene eller løse i fellesarealet.

Dyrehold i bakgården er tillatt så fremt dette ikke medfører til urimelig sjenanse for naboer eller i den grad den skremmer mennesker som frykter hunder.
* Merk forskjell mellom lufting og oppholde. Lufting med mål om at hunden skal gjøre fra seg. Oppholde med mål om sosialt samvær.

Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslaget.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Stian Lislelid
Nestleder, Eldbjørg Merkesdal
Styremedlem, Zahra Mekki
Varamedlem, Hanne Fjeldly Andersen
Varamedlem, Jørgen Lund

6.1 Valg av leder

Stian Lislelid er på valg.

Forslag til ny leder: Jørgen Lund

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem/nestleder Eldbjørg Merkesdal er på valg.

Valgkomite forslag: Gjenvalg av Eldbjørg Merkesdal

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlemmer blir valgt for ett år av gangen. Hanne Fjeldly Andersen og Jørgen Lund er på valg.

Forslag til nye varamedlemmer til styret er:

Kristin Billie og Maria Gabriella Moen

6.4 Valg av valgkomite

Forslag til valgkomite er:

Carmen Neyrinck

Arbeidskapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
A. Arbeidskapital fra foreg³ ende ³ rsregnskap	1 991 323	2 612 677
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-161 171	-288 744
Tilbakefŋring av avskrivning	17 400	17 400
Endringer i andre langsiktige poster	-18 957	-350 008
B. Endring arbeidskapital	-162 729	-621 353
C. Arbeidskapital	1 828 595	1 991 323
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Fakturakrav boligselskaper	0	8 070
Restansekonto	14 965	103 427
Opptjent, ikke fakturert driftsinntekt	8 921	8 921
Mellomregning finansieringsforetak	2 890	3 832
Andre kortsiktige fordringer	4 143	3 019
Forskuddsbetalte forsikr.premie	91 127	86 309
Periodiserte honorarer	27 332	26 055
Andre forskuddsbet. kostnader	355 436	315 569
Driftskonto	2 013 434	2 457 120
Leverandŋrer	-291 546	-512 027
Kunderemittering	0	-4 709
Utlegg	0	-577
Forskudd/overdekning mot kto 1504	-1 970	0
P³ lŋpte energikostnader	-336 262	-369 809
Forskudd / overdekning	-59 876	-133 876
Arbeidskapital	1 828 595	1 991 323

Sameiets arbeidskapital er de ŋkonomiske midlene som de har til r³ dighet pr. 31.12
De defineres som omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2022 Sameiet Trondheimsveien 139

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	7 521 286	7 498 140	7 523 000	7 874 929
Sum leieinntekt		7 521 286	7 498 140	7 523 000	7 874 929
Andre inntekter					
Tilskudd	2	248 900	0	0	0
Diverse inntekt	3	10 500	45 034	10 000	0
Sum annen inntekt		259 400	45 034	10 000	0
Sum inntekt		7 780 686	7 543 174	7 533 000	7 874 929
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	35 250	35 250	35 000	42 300
Styrehonorar	4	250 000	250 000	250 000	300 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	5	17 400	17 400	17 000	0
Driftskostnad					
Energikostnad	6	2 138 113	2 305 804	2 150 000	2 250 000
Kostnad eiendom/lokaler	7	737 377	864 934	904 000	823 000
Kommunale avgifter/renovasjon	8	1 239 714	1 452 636	1 578 000	1 678 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	9	34 815	38 447	45 000	38 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	10	16 349	23 434	33 000	25 000
Reparasjon og vedlikehold	11	1 885 929	1 134 222	917 000	730 000
Revisjonshonorar		10 589	10 265	10 000	11 000
Forretningsførerhonorar		170 215	164 141	170 000	175 000
Andre honorar	12	316 761	309 556	283 000	328 000
Kontorkostnad		8 714	11 926	8 000	8 000
TV/bredb³ nd		876 649	974 932	935 000	955 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		1 485	2 434	0	0
Kontingenter og gaver		3 231	17 050	2 000	3 000
Forsikringer		213 887	201 685	217 000	231 000
Andre kostnader	13	25 247	22 052	37 000	42 000
Sum kostnad		7 981 724	7 836 167	7 591 000	7 639 300
Driftsresultat		-201 038	-292 993	-58 000	235 629
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		39 867	4 345	0	0
Rentekostnad		0	96	0	0
Netto finansposter		-39 867	-4 249	0	0
Årsresultat		-161 171	-288 744	-58 000	235 629
Andre overføringer	19	0	360 237	340 000	357 000
Overført sameiekapital		-161 171	-648 981	0	0
SUM OVERFØRINGER		-161 171	-288 744	340 000	357 000

Balanse 2022 Sameiet Trondheimsveien 139

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	5	49 299	66 699
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	14	1 725 385	1 706 427
Sum anleggsmidler		1 774 684	1 773 126
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		14 965	103 427
Kundefordringer		0	8 070
Andre kortsiktige fordringer	15	15 954	15 772
Forskuddsbetalte kostnader		473 895	427 933
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		2 013 434	2 457 120
Sum omløpsmidler		2 518 248	3 012 322
SUM EIENDELER		4 292 932	4 785 448

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Fond	18	1 706 427	1 706 427
Annen egenkapital		1 896 851	2 058 022
Sum opptjent egenkapital		3 603 278	3 764 449
Sum egenkapital	16	3 603 278	3 764 449
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		59 876	133 876
Leverandørgjeld		291 546	517 313
Annen kortsiktig gjeld	17	338 232	369 809
Sum kortsiktig gjeld		689 654	1 020 998
Sum gjeld		689 654	1 020 998
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 292 932	4 785 448

Sted:_____ Dato:_____

Stian Lislelid	Eldbjørg Merkesdal	Zahra Mekki
Styreleder	Nestleder	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. đ vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vŊre forbig³ ende. Langsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balansefŋres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 ³ r og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsfŋres lŋpende under driftskostnader, mens p³ kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokfŋres og inntektsfŋres i takt med opptjening.
Inntektsfŋring ved salg av varer/ tjenester skjer p³ leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsfŋres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lŋnnskjŋring overfŋres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet best³ r av 144 seksjoner. Eiendommen er oppfŋrt p³ g.nr 83, b.nr 160 i 0301 Oslo kommune.Eiertomt p³ 4628,5 kvm.
Forsikringspolie SP 65679582 KLP skadeforsikring.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2022	2021
3600 Felleskostnader bolig	3 304 500	3 304 500
3601 Felleskostnader nŋring	608 556	608 556
3609 Garasje	254 400	244 800
3618 Brensel	2 005 618	1 992 072
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	1 008 432	1 008 432
3625 Avsetning vedlikeholdsfond	339 780	339 780
Sum	7 521 286	7 498 140

Note 2 - Tilskudd

Konto 3402 tilskuddet gjelder dŋrautomatikk fra Oslo Kommune.
Konto 3403 gjelder infrastruktur Elbil fra Usbl Bomiljŋ Fond.

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2022	2021
3957 Nŋkkelsalg	10 500	8 800
3990 Andre driftsinntekter	0	23 000
3999 Andre inntekter	0	13 234
Sum	10 500	45 034

Note 4 - Lŋnnskostnader og styrehonorar

	2022	2021
5400 Arbeidsgiveravgift	35 250	35 250
5330 Honorar tillitsvalgte fra lŋnnssystemet	250 000	250 000
Sum	285 250	285 250

Personalkostnader omfatter lŋnns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall ³rsverk sysselsatt: 0

Note 5 - Varige driftsmidler

	Feiemaskin	Overv³kingskameraer
Anskaffelseskost pr.01.01 :	127 612	86 998
¡rets tilgang :	0	0
¡rets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	127 612	86 998
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	127 612	37 699
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokfjrt verdi pr.31.12:	0	49 299
¡rets avskrivninger :	0	17 400
Anskaffelses³r :	2015	2020
Antatt levetid i ³r :	5	5

Note 6 - Energikostnader

	2022	2021
6200 Strjm- og energikostnader	426 701	499 562
6260 Fjernvarme	1 711 411	1 806 242
Sum	2 138 113	2 305 804

Note 7 - Kostnad eiendom/lokaler

	2022	2021
6300 Leiekostnader lokaler	1 500	0
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	243 559	235 115
6340 Heisalarm	33 307	31 357
6343 Serviceavtaler	0	48 625
6360 Annet renhold	15 006	16 728
6361 Fast renhold	270 672	259 607
6362 Skadedyrutryddelse	23 696	119 418
6364 Matteleie	34 954	19 127
6390 Andre driftskostnader	5 363	0
6392 Containerleie/tjmming	33 453	22 245
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	75 869	112 712
Sum	737 377	864 934

Konto 6360 gjelder renhold av avfallsbeholdere og rengjøringsmidler.

Note 8 - Kommunale avgifter

	2022	2021
6320 Renovasjonsgebyr nŊring	91 612	78 535
6329 Kommunale avgifter	1 148 103	1 374 100
Sum	1 239 714	1 452 636

Note 9 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2022	2021
6420 Leie av datautstyr	34 815	38 447
Sum	34 815	38 447

Konto 6420 gjelder Bevar lisens HMS, Styretavla, VPN serverleie, avtale hjertestarter.

Note 10 - Verktŋy, inventar og driftsmateriell

	2022	2021
6500 Verktŋy og redskaper	4 894	0
6540 Kostnadsfŋrt inventar og utstyr	0	5 752
6550 LyspŊrer, lysrŋr, sikringer o.l.	532	498
6551 Nŋkler, l³ser, navnskilt, postkasser o.l.	2 450	172
6552 Driftsmateriell	3 419	8 933
6581 Programvare	5 054	8 080
Sum	16 349	23 434

Konto 6500 gjelder innkjŋp av skiftennŋkler, hammer,brekkjern. Diverse vertŋy.

Note 11 - Reparasjon og vedlikehold

	2022	2021
6601 Vedlikehold bygg	0	41 219
6602 Vedlikehold VVS	133 051	8 829
6603 Vedlikehold elektro	368 690	110 706
6608 Vedlikehold varmeanlegg	0	5 008
6611 Vedlikehold heiser	391 301	160 510
6613 Vedlikehold grŋntanlegg/lekeplasser/uteomr³de	51 501	33 141
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	8 129	9 909
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	537 966	394 403
6630 Egenandel forsikring	17 400	1 000
6641 Malerarbeider	0	33 469
6642 Snekkerarbeid	0	1 356
6643 Glassarbeid/Vindu	0	1 075
6645 Tak/bakg³rdskostnader	0	189 938
6646 Mur, betong og grunnarbeid	109 045	0
6648 Vedlikehold dŋrer og porter	267 309	113 514
6650 Serviceavtale beh/inspeksjon	0	19 087
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	1 536	11 060
Sum	1 885 929	1 134 222

Note 11 - Reparasjon og vedlikehold

Konto 6603 gjelder lagt opp til infrastruktur, skiftet nŋdlys.
Konto 6611 gjelder Orona servicekontrakt og skiftet bŊreruller.
Konto 6621 gjelder oppgradert porttelefonen.
Konto 6646 her har det blitt utfŋrt drenering og skiftet fliser inngang.
Konto 6648 ³ rskontroll, servicer, skiftet dŋrpumper, fjŊrbrudd.
Konto 6645 gjelder pigger mot m³ ker.
Konto 6648 gjelder ³ rskontroller og utskiftning av st³ ldŋr.
Konto 6690 gjelder gjelder deler til hŋytrykksspyler.

Note 12 - Andre honorarer

	2022	2021
6714 Tilleggstjenester forretningsfŋrer	3 101	6 431
6716 Honorar forsikringsmegling	28 540	27 183
6720 Juridisk honorar	0	12 961
6730 Teknisk honorar	15 000	21 875
6750 Vakthold	270 120	241 106
Sum	316 761	309 556

Konto 6714 gjelder tjenester utenom kundeavtalen og inneholder lŋnn og utsendelse til ³rsmŋte.
Konto 6730 gjelder tilstandsrapport.

Note 13 - Andre kostnader

	2022	2021
7718 Fellesarrangement	4 927	14 442
7719 Mŋter, div. styret	3 838	3 147
7740 Kurs for tillitsvalgte	9 400	0
7770 Betalingskostnader	1 126	1 236
7773 Omkostninger innkreving	2 672	2 220
7790 Andre kostnader	3 282	1 006
7795 Husleietap	3	0
Sum	25 247	22 051

Konto 7790 gjelder elbilabbonement og kartverket.

Note 14 - đremerkede midler

đremerkede midler er avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 15 - Andre kortsiktige fordringer

	2022	2021
1530 Monolitten Eiendom, klientkonto	8 921	8 921
1542 Mellomregning finansieringsforetak	2 890	3 832
1570 Andre kortsiktige fordringer	4 143	3 019
Sum	15 954	15 772

Konto 1570 gjelder renter fra Klare Finans 2022.

Note 16 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Fond	1 706 427	0	1 706 427
¡ rets resultat	2 058 022	-161 171	1 896 851
Sum opptjent egenkapital	3 764 449	-161 171	3 603 278
Sum egenkapital	3 764 449	-161 171	3 603 278

Note 17 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
2937 P³ lŋpte energikostnader	336 262	369 809
2984 Forskudd/overdekning mot kto 1504	1 970	0
Sum	338 232	369 809

Note 18 - Fond

Ihht styret s³ er det ikke blitt overfŋrt midler til fondet i 2022.
Det er overfŋrt kr 339 780 til vedlikholdsfondet.

Note 19 - Andre overfŋringer

Det er overfŋrt kr 339 780 ,- til vedlikeholdsfondet.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Trondheimsveien 139.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Trondheimsveien 139

Styreleder	Stian Lislelid (sign.)	12.04.2023
Styremedlem	Zahra Mekki (sign.)	12.04.2023
Styremedlem	Eldbjørg Merkesdal (sign.)	29.03.2023

KPMG AS

Telephone
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Trondheimsveien 139

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Trondheimsveien 139 s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater 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 sameiet 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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

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 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 sameiets 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 sameiets 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 sameiet 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.

Oslo, 13. april 2023
KPMG AS

Svein Arthur Lyngroth
Statsautorisert revisor

Årsmelding 2022 - Sameiet Trondheimsveien 139

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsmelding. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og har derfor laget en forenklet årsmelding.

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2022 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Stian Lislelid
Nestleder, Eldbjørg Merkesdal
Styremedlem, Zahra Mekki
Varamedlem, Hanne Fjeldly Andersen
Varamedlem, Jørgen Lund

Styret i Sameiet Trondheimsveien 139 består av 2 kvinner og 1 mann

Virksomhetens art

Sameiet Trondheimsveien 139 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. Sameiet Trondheimsveien 139 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 993629642 Sameiet Trondheimsveien 139 består av 144 boliger og 10 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Trondheimsveien 139 er fullverdiforsikret i KLP Skadeforsikring, avtalenr 65679582. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2022:

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

Sameiet Trondheimsveien 139 bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 9 styremøter gjennom det siste året fra Juni 2022 t.o.m April 2023. Dette er i tillegg til daglig dialog, telefoner, utredninger, avtaler, møtet med leverandører, og befaringer i sameiet.

Styret har som formål å ivareta sameiets felles interesser som angår disponering, vedlikehold og drift av sameiet. Dette er noe vi bruker mye tid på.

Styret har arbeidet jevnt og trutt med saker for felleskapet, både de små hverdagslige utfordringene med alt fra spørsmål og vannlekkasjer, til de større sakene hvor styremedlemmer bruker både fritid og helger for å komme i mål.

Styret har gjennom 2022/2023 jobbet med: Nye video-callinganlegg, skiftet ut heller i inngangspartier, lagt slitesterk epoxy i inngangspartiene, avsluttet arbeidet med EL-bil ladeanlegg i garasjen, automatiske døråpnere i Konghellegata 10, utført en del større vedlikehold på heiser, rehabilitert taket på takhage øst, samt vedtatt nye vedtekter for garasjesameiet. Alt dette er gjort av styremedlemmer med en upåklagelig innsats, samt å få til dette, uten noen ekstra kost eller uttak fra vårt felles vedlikeholdsfond. Det er veldig bra for hver enkelt eierseksjon og gir alle en merverdi.

Det kommer nok ikke godt frem av disse punktene hvor mye jobb som faktisk er lagt ned, både til behandling i styremøter og av hver enkelt som har vært involvert. Styret jobber ukentlig med punkter for å fornye og vedlikeholde sameiet. Vi ser på avtaler som går på service på våre felles installasjoner, vi arbeider med leverandører som kan levere det vi i felleskap har blitt enig om, til en gunstig pris. Vi jobber også med å skape et hyggelig bomiljø, og driver et aktivt samarbeid med nabogårder for å holde det ryddig, samt få orden på felles problematikk.

Etter mange år med mye støy fra måker fikk vi våren 2019 montert fuglesikring for å prøve å sørge for at måkene ikke etablerer seg på våre tak. Det funket greit sommeren 2020, men vi er ikke helt fornøyde og bestilte en ny runde april 2021. Dette ser vi absolutt resultatet av i mars/april 2022. Så lite måker har det ikke vært i vårt sameie på mange år.

Vi har fått på plass plakater ved søppelcontainere, og plakatrammer med informasjon på de fellesdører der dette er nødvendig. Vi håper at alle tar et ekstra tak for felleskapet fremover, som å kaste riktig søppel, brette papp og ikke hensette søppel i fellesarealer. Gjør vi det, sparer vi mye penger som vi kan bruke på ander ting til felleskapet. Leier du ut, ta denne praten med leietager.

Vi har også fått på plass en bytteekrok i garasjen, som benyttes flittig og som gjør at forskjellige ting blir gjenbrukt framfor kastet.

Økonomi:

Styret har til enhver tid fokus på økonomi, noe som har vært krevende i denne styreperioden med både tanke på covid-19 og den ekstra påkjenningen det har vært på vår felles økonomi, samt nåtid vanvittige energipriser tilknyttet krigen i Ukraina. Det er ikke lett å spå i kulen hvor vi vil ende eller hvordan vi kommer oss ut av dette økonomisk, men vi føler at vi med tiltak vi har gjort og varslet dere beboere om, sammen har klart å holde bra kontroll. Grunnet gallopperende energipriser måtte vi imidlertid høyne felleskostnadene med 5% fra 1/1-23. Sameiets økonomi er sunn. Det fremgår av fremlagte regnskap og budsjetter. Det er opparbeidet et solid vedlikeholdsfond, som gir oss trygghet for evt store fremtidige omkostninger.

Leverandører:

Styret har besluttet å avslutte samarbeidet med enkelte leverandører i år som i fjor, og har tegnet avtaler med nye leverandører. Dette er en kontinuerlig vurdering blant annet

basert på behov, kostnader og servicenivå.

Vi jobber videre med å både presse priser og bytte ut leverandører som ikke leverer til ønsket standard. I 2023 inngikk vi ny vaskeavtale, og signerte en ny avtale ang service på våre heiser i 2022.

Oppussing 2022:

Det ble i 2022 gjort mye oppussingsarbeider og dagens styre har prøvd å lande alle påstartede prosjekter, før vi starter nye.

Det er installert automatiske døråpnere. Det er lagt slitesterk epoxy i inngangspartiene. Heiser er vedlikeholdt med større tekniske utskftninger.

Videre ser styret på arbeidene med å pusse opp og fornye fasade, noe som vi trenger med tanke på de 15 årene som har gått uten noen fornying. Det er litt på vent til vi får avklart hvor sameiet kommer ut av den pågående saken med ekstreme energipriser. Det har også dukket opp et behov for å oppgradere måleglass i fordelerskapene, og montere en sprutsikring ved lekkasjer. Dette vil bli sett på i 2023.

HMS og brannvern:

HMS og brannvern har vært et stort fokus i styret det siste året. Det har blitt jobbet jevnt og trutt for å sikre at sameiet er trygt å bo og ferdes i. Vi har avtale med Firesafe.
Det er også blitt satt opp en portal i samarbeid med Usbl, BevarHMS, som hjelper styret ogvaktmester å sjekke brann- og sikkerhetsforbyggende oppgaver i sameiet på jevnlig basis.

Nye rømningsskilt er satt opp og brannslukkere til både garasje og boder er kjøpt inn. Se gjerne etter dette neste gang dere er i bodene eller garasjen, slik at dere er forberedt om uhellet er ute.

Det er montert hjertestarter i garasjen.

Dugnad:

Det har vært en dugnad med fantastisk oppmøte. Ny dugnad blir avholdt i mai 23, vi ser frem til godt oppmøte.

Videre i 2022 håper styret at:

Trevegger og presenning på balkonger:

Alle som har bygget trekonstruksjon/bambusvegger på sine ballkonger eller puttet opp presenning i annen farge en vår valgte gråfarge, må fjerne disse. Våre felles regler sier at det er grå duk som er lov, hvis ikke skal man ikke ha noe.

Søppel:

Vi må bli bedre til å brette papp og papir. Kommunen kan kun komme og hente dette en gang i uken, så vi må hjelpe hverandre med å gi plass.

Åpne dører:

Vi ser, tross flere brev og aktive meldinger på Facebook, at det blir en del dører stående åpne uten at beboere er tilstede.

Vi ser også at flyttebyråer ikke ser ut til å bry seg om reglene, tross beskjed. Husk at inngangspartier er kameraovervåket og vi holder firma/den som leier inn firma ansvarlig ved skade eller innbrudd i våre fellesarealer.

Inventar i våre heiser:

Vi byttet inventaret i heisene våre i 2020.

Det er dessverre ikke alle som ivaretar godt dette nye ytre og behandler heisene dårlig. Særlig kan det skje ved inn- og utflytting, og skyldes ofte uforsiktig behandling av flyttefolk. Sørg for at de som hjelper deg med flytting er nøye på hvordan de behandler heisene og fellesarealene. Hvis mye ødelegges eller slites ned før det normalt sett skal skje, kan det medføre ytterligere økning av felleskostnadene. Vi håper alle kan vise forsiktighet fremover, så har vi pene heiser i lang tid, og vil klare å holde kostnadene nede.

Takterrasser:

Vi ber alle lese ordensregler som henger på alle dører og overholde disse. Det er også viktig at reglene gjelder like mye for besøkende.

Bruk av garasjen:

Garasjen skal kun brukes til parkering av biler og motorsykler. Evt sykler må man parkere på egen parkeringsplass. Den siste tiden ser vi flere og flere bruker sin garasjeplass som bod og vi ber alle rydde opp dette. Boden skal brukes til lagring av dusjevegger, pappesker og annet utstyr. Det vises ellers til egne vedtekter for garasjen som er vedtatt av alle andelseierne i garasjen. Disse ligger sammen med øvrige vedtekter for boligsameiet og ordensregler på vår felles hjemmeside.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Årsmeldingen er godkjent av styret 13.04.2023

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Trondheimsveien 139 i perioden 26.04. - 05.05.2023 - Digitalt årsmøte via "Min Side" på usbl.no

I årsmøtet regnes stemmene etter sameiebrøkene, iht. vedtekt 8.4.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt, iht. eierseksjonsloven § 52 3.ledd.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kristin Gade

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kristin Gade

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Stian Lislelid

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen:

54 seksjoner med totalt antall stemmer: 3 287

Vedtak:
Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten ble godkjent.

2. Godkjenning av årsregnskap 2022

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2022 var vedlagt innkallingen. Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2022 ble godkjent.

3. Årsmelding 2022

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

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2022-2023, og kostnadsføres i regnskapet for 2023. Samlet godtgjørelse foreslått holdt på samme nivå som for 2022-23, kr 300.000.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 3323
- Antall mot: 55
- Antall blankt: 248
- Total antall stemmer: 3626

Vedtak:
Styrehonorar på kr 300 000 ble godkjent.

5. Andre saker

5.1 Fast honorering av valgkomite

Forslagstiller: Styret

For å gjøre det litt mer attraktivt å påta seg oppgaven med å finne aktuelle kandidater til styrearbeid i sameiet, foreslås det at det årlig bevilges kr 10 000 til en valgkomite. Komiteen kan bestå av en til to personer, som til hvert årsmøte legger frem forslag til medlemmer av styret i Sameiet Trondheimsveien 139.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet 2023 bevilger årlig kr 10 000 til arbeidet som utføres av sameiets valgkomite som ledd i å finne aktuelle kandidater til styreverv i sameiet.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 2654
- Antall mot: 425
- Antall blankt: 271
- Total antall stemmer: 3350

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

5.2 Mulig endring av sameiebrøk for seksjon 152, 153 og 154 - sak til orientering.

Orientering fra Styret:

Leilighetene i Konghellegate 12 ble omgjort fra næringslokale til leiligheter i nyere tid. I den forbindelse kan det ha skjedd en feil i beregningen av BRA og leilighetene har blitt tilført større arealer enn de besitter i dag. Dette medfører at de også betaler høyere felleskostnader på arealet de ikke eier.

Feilen kan være at det er benyttet BTA for beregning av felleskostnader, men skal benyttes BRA. Det betyr at arealet som legges til grunn for sameiebrøken må endres. Mulig årsak til at det har blitt feil er trolig at markterrassene for disse tre leilighetene er tinglyst.

Godkjenning av endret sameiebrøk for seksjon 154. Det betyr at arealet som legges til grunn for sameiebrøken endres fra 117 til 100 kvm for eierseksjon 154. Styret forslag er at dette godkjennes og 17 kvm tilbakeføres sameiet.

Vi er pr i dag kun kjent med seksjon 154, men ønsker fullmakt til å sjekke ut seksjon 152 og 153, som ble tinglyst sammen med seksjon 154.

Styret vil jobbe videre med å undersøke saken, samt eventuelt avklare nærmere ansvar med seksjonseierne. Ved behov for en eventuell reseksjonering vil det innkalles til et ekstraordinært årsmøte.

Vedtak:

Tatt til orientering.

5.3 Tillatelse for hunder å oppholde seg i fellesarealene bakgård og tak.

Gjelder forslag til endring av husordensreglene punkt 5 annet avsnitt som i dag lyder slik: "Det er ikke tillatt å lufte hunder i bakgården eller på takterrassene. Seksjonseier er for øvrig ansvarlig for skadene som dyret påfører fellesarealer eller den enkelte beboer."

Forslagstiller: Christer G. Lundquist
Forslag til vedtak:

I. Hunder har lov til å oppholde seg på fellesarealene (bakgård og tak).
II. Hunder som skal oppholde seg i fellesarealene må luftes først utenfor sameie.*
Hvis uhellet først er ute så er beboer med ansvar for dyr pliktet straks til å fjerne dyrets ekskrementer fra sameiets fellesarealer.
III. Hundene skal ikke oppholde seg alene eller løse i fellesarealet.

Dyrehold i bakgården er tillatt så fremt dette ikke medfører til urimelig sjenanse for naboer eller i den grad den skremmer mennesker som frykter hunder.
* Merk forskjell mellom lufting og oppholde. Lufting med mål om at hunden skal gjøre fra seg. Oppholde med mål om sosialt samvær.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 1109
- Antall mot: 2740
- Antall blankt: 323
- Total antall stemmer: 4172

Vedtak:

Forlaget ble ikke vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Vedtak:
Valgt ble: Jørgen Lund for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Eldbjørg Merkesdal for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Kristin Blilie for 2 år.
Valgt ble: Maria Gabriella Moen for 2 år.

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Carmen Neyrinck

Etter valget på ordinært årsmøte 2023, består styret av følgende tillitsvalgte:

Styreleder, Jørgen Lund
Nestleder, Eldbjørg Merkesdal
Styremedlem, Zahra Mekki
Varamedlem, Kristin Blilie
Varamedlem, Maria Gabriella Moen

Protokoll for Sameiet Trondheimsveien 139

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Kristin Gade (sign.)	05.05.2023
Protokollvitne	Stian Lislelid (sign.)	05.05.2023

HUSORDENSREGLER

FOR

SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 139

(Vedtatt på årsmøte den 20.03.2019)

1. Generelt

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av bolig og fellesareal, og er til for å fremme miljø og trivsel i sameiet. Seksjonseierne er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten, inkludert leietakere.

Brudd på ordensreglene kan medføre erstatningsansvar, og gjentatte brudd kan medføre begjæring om salgspålegg/fravikelse.

2. Regler om ro i leiligheten

Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Banking, boring og annet støyende arbeid er heller ikke tillatt før kl. 09.00 på lørdag og søndager, lovbestemte helligdager og offentlige høytidsdager.

Det er viktig å være klar over at tale, musikk m.m. høres svært godt i bygget, og spesielt når man oppholder seg på balkongen/svalgangen. Det er heller ikke lov til å bruke svalgangen som røykeplass.

Derfor er det i disse tilfellene spesielt svært viktig å ta hensyn til naboene ved å holde et lavt støynivå.

3. Balkonger/fasade

Vis hensyn til dine naboer under opphold på balkongen.

Kullgrill er ikke tillatt. Det er heller ikke tillatt å henge eller lufte tøy utover balkongkanten. Balkongen skal ikke benyttes til lagringsplass eller hensetting av for eksempel pappemballasje eller lignende.

Det er heller ikke tillatt å sette opp utvendige parabolantenner. Markiser og lignende må ikke anbringes utvendig på bygningene uten tillatelse fra styret.

4. Søppel - avfall

Alle er ansvarlig for å holde avfallsrommene ryddige. Det skal ikke hensettes søppel utenfor containerne. Spesialavfall må ikke kastes i

avfallsrommene (kun vanlig husholdningsavfall og papp/papir). Farlig avfall og glass/metall til gjenvinning, skal kastes ved returstasjonene. Husholdningsavfall som legges i søppelcontaineren skal være godt innpakket.

Det er forbud mot å sette søppelposer utenfor inngangsdør.

Oppganger, korridorer og fellesarealer skal være fri for uvedkommende gjenstander. Sykkelstativ finnes i bakgården. Av hensyn til brannforskriftene skal det heller ikke lagres brannfarlig material i bodene, bl.a. beholdere av gassgrill.

5. Dyrehold

Dyrehold er tillatt såfremt det ikke er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne. Søknad om dyrehold skal derfor godkjennes av styret og egen erklæring om dyrehold må signeres av seksjonseieren.

Det er ikke tillatt å lufte hunder i bakgården eller på takterrassene. Seksjonseier er for øvrig ansvarlig for skadene som dyret påfører fellesarealer eller den enkelte beboer.

6. Utleie

Ihht sameiets vedtekter er det tillatt å leie ut boligen. Seksjonseier har allikevel det fulle ansvar overfor sameiet for enhver skade eller ulempe som leietakere påfører fellesskapet eller enkeltbeboere.

Styret i sameiet skal gis skriftlig beskjed om hvem boligen leies ut til, samt kontaktinfo på leietakerne, slik at styret til enhver tid har oversikt over hvem som bor i gården.

7. Beskjeder og henvendelser

Rundskriv/oppslag som blir sendt ut fra sameiets styre eller fra forretningsfører, gjelder på samme måte som husordensreglene og må følges av alle beboere.

Henvendelser angående brudd på husordensreglene, eller utsendte rundskriv/oppslag, rettes til styret og bør helst skje skriftlig.

8. Boder / takterrasse

Det er ikke lov til å oppholde seg i bodområder eller takterrasse etter kl. 23.00.

9. Postkasseskilt

Alle skal ha like postkasseskilt for et ryddig inntrykk. Postkasseskilt kan bestilles av styret, og vil faktureres seksjonseier, dersom seksjonseier ikke selv gjør dette.

10. Belysning balkonger

Det er kun tillatt med ensfargede og ikke-blinkende lyslenker på balkongen.

11. Fasadeskilt for næringsseksjoner

Eier av næringsseksjoner har anledning til å skilte virksomheten. Skilting skal skje på fasaden utenfor og i samme plan som vedkommende seksjon. Skiltingen skal ikke bestå av blinkende lys eller annen belysning som kan sjenere andre seksjonseiere. Næringsseksjoner skal ha lik utforming som fastsettes av styret.

Regler for elbil ladestasjoner er å anse som et vedlegg til husordensreglene i Sameiet Trondheimsveien 139.

STYRET SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 139 INFORMERER: ELBIL LADESTASJONER I GARASJE

Det er montert et sikringsskap klargjort for 16 ladestasjoner i garasjeanlegg, den innerste delen.
I prosessen er det tatt nøye hensyn til sikkerhet og at installasjonen blir korrekt utført i henhold til myndighetenes krav, samt at det skal være en kostnadseffektiv løsning for alle parter.

Sikringsskapet vil være montert med en strømfordelingsstyring som vil fordele strømmen tilgjengelig i strømskapet på antall biler som til enhver tid lader samtidig. Type ladestasjon er derfor begrenset til én spesifikk type:
Salto type 572C for CLU-styring
http://www.salto.no/ladeprodukter/ladestasjoner/saltoboks-type-2-uttak
Det vil på nåværende tidspunkt ikke være rom for å montere annen type ladestasjon enn denne.

Ladestasjon og montering av denne vil være noe seksjonseier selv må bekoste og det er en forutsetning at seksjonseier har elbil/ladbar hybridbil.

For seksjonseier som skal kjøpe ny elbil/ladbar hybridbil hvor ladestasjon er inkludert:
Styret er kjent med at ladestasjon ofte er en del av pakken når man kjøper ny elbil. Dette er ikke noe problem så fremt bilforhandler kan selge nevnte ladestasjon, og at monteringen av ladestasjon vil skje via godkjent installatør.

Ved kjøp av ladestasjon via bilforhandler, skal styret informeres per mail med bekreftelse og informasjon om at det er riktig ladestasjon som bestilles. Styret skal også motta kopi av sluttkontroll og dokumentasjon i henhold til myndighetenes krav.

For beboer som har elbil i dag, og skal kjøpe ladestasjon:
Styret har forhandlet frem kostnad på vegne av beboere i sameiet.
Per 1. januar 2019 er kostnad på ladestasjon og montering kr. 14.186,25 inkl. mva. uansett lengde på kabel fra sikringsskap og frem til din parkeringsplass (begrenset til den innerste delen av garasjen). Kostnad kan være gjenstand for endring.

Bestilling av ladestasjon og montering skal utelukkende skje via styret. Installatør vil dermed kontakte seksjonseier og avtale tidspunkt for montering. Seksjonseier vil bli fakturert direkte fra installatør.

Strømkostnader:
Strømkostnader vil settes til kr. 400,- per måned for elbil og kr. 200,- per måned for hybridbil. Dette vil legges til på felleskostnadene og vil vurderes årlig ut fra strømforbruk totalt sett.

Regler for takhagene er å anse som et vedlegg til husordensreglene i Sameiet Trondheimsveien 139.

Her på byens flotteste takhager kan alle beboere bare nyte som mye som mulig i takhagenes åpningstid, 07 – 23 hver dag. Siden vi nå har fått det så fint, ønsker vi å holde det slik.

Følg derfor takhagenes regler:

1: Kjæledyr skal ikke luftes på takhagene.

2: Bruk av engangsgriller eller annen kullgrill er strengt forbudt. Bruk av sameiets fellesgriller forutsetter at de blir rengjort etter bruk.

3: Ballspill er strengt forbudt.

4: Ingen barn får oppholde seg alene på takhagene.

5: Flyttes sittegrupper forventes det at disse står på tilbake på plass når takhagene forlates.

6: Alt som bringes opp på takhagene skal tas med ned. Er det fullt i søppelkasse, er det du som beboer som er ansvarlig for å få det ned. Er man uheldig å knuser noe, så rydder man opp umiddelbart.

7: Du som beboer er ansvarlig for gjester du tar med deg opp på takhagene. Forringer noen skade, er du som beboer ansvarlig. Slipp derfor ingen ukjente opp på takhagene.

8: Du er erstatningspliktig for ødeleggelser eller hærverk utført av deg selv eller dine gjester, på takhager eller i andre fellesområder.

9: Planlegger du fest eller større selskaper på takhagene bes forespørsel om dette sendes til styret@rosenhoff-fabrikker.no.

10: Forlat alltid takhagene i den stand du selv ønsker å finne de, da blir det mye hyggeligere for alle.

Regler for bakgården er å anse som et vedlegg til husordensreglene i Sameiet Trondheimsveien 139.

Her i byens koseligste bakgård kan alle beboere bare nyte som mye som mulig. Siden vi nå har fått det så fint, ønsker vi å holde det slik.

Følg derfor bakgårdens regler:

1: Hunder skal ikke luftes i bakgården.

2: Bruk av engangsgriller eller annen kullgrill er strengt forbudt. Bruk av sameiets fellesgriller forutsetter at de blir rengjort etter bruk.

3: Ballspill mot vegg er strengt forbudt.

4: Flyttes sittegrupper forventes det at disse står på tilbake på plass når bakgården forlates.

5: Alt som bringes ut til bakgården skal tas med inn igjen. Er det fullt i søppelkasse, er det du som beboer som er ansvarlig for å kaste søppelet på egnet sted. Er man uheldig å knuser noe, så rydder man opp umiddelbart.

6: Du er erstatningspliktig for ødeleggelser eller hærverk utført av deg selv eller dine gjester, i bakgården eller andre fellesområder.

7: Planlegger du fest eller større selskaper i bakgården bes forespørsel om dette sendes til styret@rosenhoff-fabrikker.no.

8: Forlat alltid bakgården i den stand du selv ønsker å finne den, da blir det mye hyggeligere for alle.

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 139

Sist endret på årsmøte 19.05.2020

1. **Navn og opprettelse**
   Sameiets navn er Sameiet Trondheimsveien 139. Sameiet er opprettet med seksjoneringssøknad tinglyst 29. september 2008.

2. **Eiendommen**
   Bebyggelsen og tomten gnr. 83 bnr. 160 i Oslo kommune ligger i sameie mellom de syv eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Sameiet består av 10 næringsseksjoner og 144 boligseksjoner. Se også pkt 14.

   Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnettet for vann og avløp frem til bruksenhetens sikringsskap er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseiernes felles behov.

3. **Rettslig rådighet over seksjonen**
   Med det unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

4. **Bruken av bruksenheter og fellesarealer**
   Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig bruk til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

   Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøte etter reglene for ordinære og ekstraordinære årsmøter.

   Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder

tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller husstandsmedlems funksjonshemming, må på forhånd godkjennes av styret.

En enkelt eller flere av seksjonseierne sammen kan ved bestemmelse i vedtektene gis midlertidig enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene. Eksklusiv bruksrett for mer enn 30 år, eller som er tidsubegrenset, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere. Eneretten opphører når den fastsatte enerettsperiode utløper.

For de som bor på bakkeplan inn mot gården gis en eksklusiv bruksrett av sin markterrasse, areal godkjent av styret.

Årsmøtet kan vedta å endre husordensregler med vanlig flertall og de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

5. Vedlikehold og påkostninger

Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke, herunder innvendige flater på balkongen. Seksjonseieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger for forgreiningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Seksjonseierne har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre seksjonseiere.

Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og anlegg påhviler seksjonseierne i fellesskap. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Årsmøtet har vedtatt fond til fremtidig vedlikehold. Beløpet kreves inn akonto sammen med ordinære felleskostnader.

Vedlikeholdsansvaret for fellesarealet mellom seksjonsnr 129 og 155 tilfaller eierne av disse to seksjonene. Vedlikeholdet skal utføres i henhold til eierseksjonslovens bestemmelser, samt sameiets vedtekter og husordensregler.

6. Fordeling av felleskostnader – ansvaret utad

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte seksjonseierne som seksjonseierens felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de akontobeløp som den enkelte seksjonseier skal betale forskuddsvis pr måned.

Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøkene.

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameiebrøk.

7. Lovbestemt og vedtektsbestemt panterett

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseierne som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp for enhver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Årsmøter

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8.1 Berammelse og innkalling

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

Innkalling til årsmøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvaret for innkalling til ordinære og ekstraordinære årsmøter.

Innkalling skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Når en seksjonseier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadressen som seksjonseieren har oppgitt. Innkalling skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i årsmøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven etter vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

8.2 Deltakere

Styremedlemmene, forretningsføreren og revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være tilstede. Seksjonseierens ektefelle, samboer eller annet medlem av seksjonseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan møte ved fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Enhver seksjonseier har rett til å ta ned seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

8.3 Ledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst èn seksjonseier, som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne på forretningsførerens kontor.

8.4 Stemmeberegning og flertallskrav

I årsmøtet regnes stemmene etter sameiebrøkene.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmers sameiebrøk. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmenes sameiebrøk. Likeledes kreves det minst to tredjedelers flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i esl. §12 annet ledd annet punktum,
g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5% av de årlige felleskostnader.

Hvis tiltaket fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

8.5 Ugildhet i årsmøter

Ingen kan selv eller ved fullmektig, eller som fullmektig, delta i avstemming om avtale med seg selv eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

8.6 Saker som behandles i det ordinære årsmøtet

Det ordinære årsmøte skal:

1) behandle styrets årsberetning
2) behandle og eventuelle godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
3) velge styreleder når leder er på valg,
4) velge styremedlemmer som er på valg,
5) velge varamedlemmer til styret som er på valg,
6) velge revisor når den tidligere revisor fratrer,
7) behandle forslag fra styret og,
8) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.
9) Valg av 3 personer til valgkomiteen. Velges for 1 år av gangen.

9. Styret

9.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som sørger for vedlikehold og drift av eiendommen og eller sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtak i årsmøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

9.2 Valg av styre

Styret skal bestå av 3 til 5 medlemmer, og inntil 3 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. I forbindelse med valgene fastsettes årsmøtet tjenestetiden for det

enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem og varamedlem valgt for to år. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være seksjonseiere eller tilhøre noen seksjonseiers husstand.

9.3 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmer).

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var tilstede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

9.4 Ugildhet ved vedtak i styret

Et styremedlem må ikke delta i behandling eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøte, av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

9.5 Representasjon

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

10. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som etter esl §43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseiers bekostning.

11. Forretningsfører og funksjonærer

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

12. Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære årsmøtet. Sameiet skal ha revisor, som skal være statsautorisert eller registrert. Revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

13. Mislighold

13.1 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

13.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til brukere som ikke er seksjonseier (leier eller annen bruker).

13.3 Viderefakturering av kostnader

Dersom seksjonseier eller andre som identifiseres med seksjonseier ved handling eller unnlatelse påfører sameiet kostnader, kan styret viderefakturere kostnaden uten nærmere varsel.

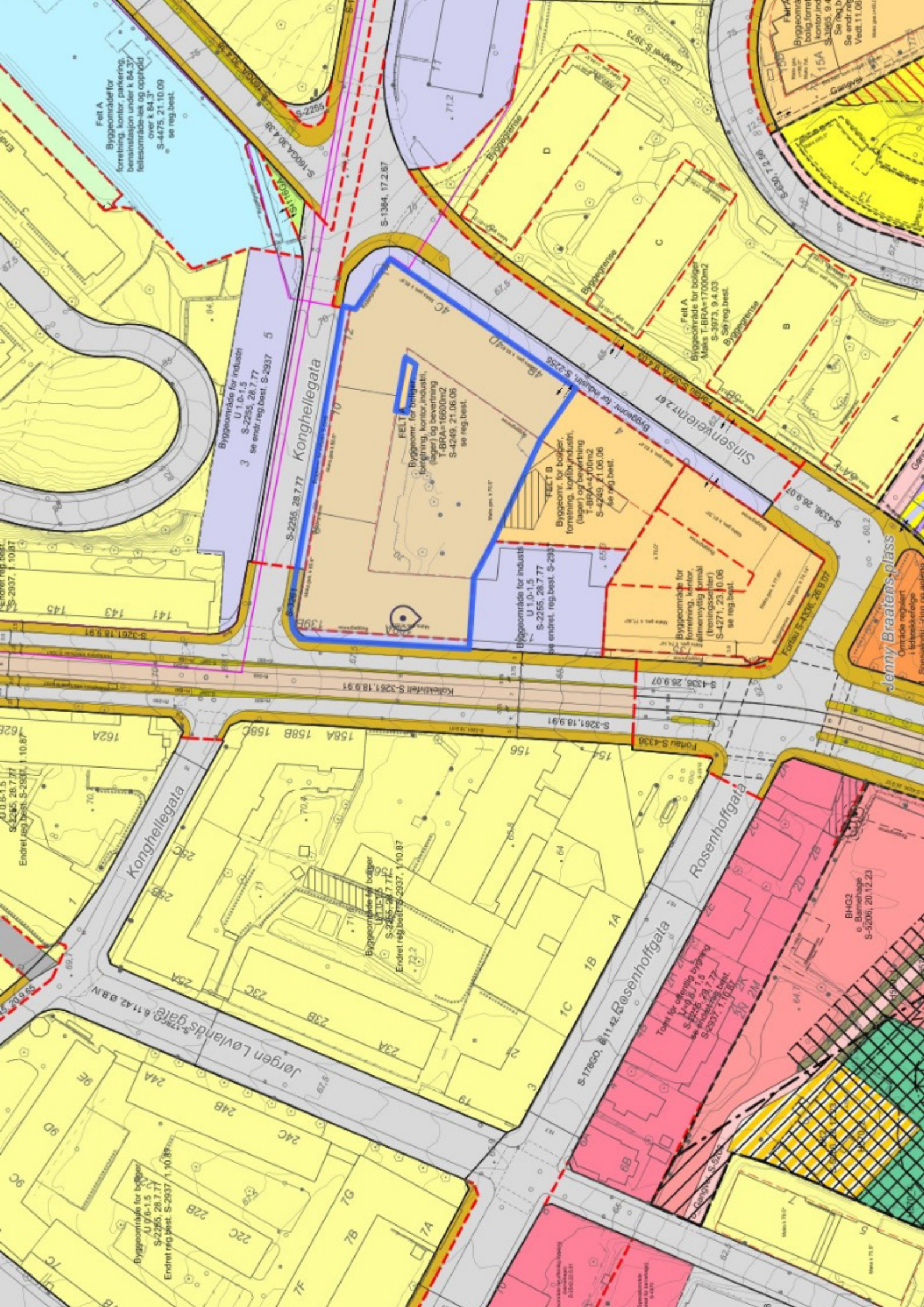
14. Tilleggsareal

Seksjon 152,153 og 154 har ervervet tilleggsareal på henholdsvis 15,2 kvm, 12,6 og 10,8 kvm utenfor sine seksjoner.

15. Kameraovervåkning

Årsmøtet har godkjent kameraovervåkning av fellesareal.
Kameraovervåkning kan kun benyttes i tråd med retningslinjer utarbeidet av Datatilsynet.

REGKART


Konghellegata
Rosenhoffgata
Jenny Braatens plass
Kobbervikdalen
Sinsenveien
Jørgen Løvlands gate
FELT A
Byggeområde for industri
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
se endr. reg best. S-2937
FELT A
Byggeområde for bolig, forretning, kontor, industri, (lager) og bevertning
T-BRA=16600m2
S-4249, 21.06.06
se reg.best.
FELT B
Byggeområde for bolig, forretning, kontor, industri, (lager) og bevertning
T-BRA=4700m2
S-4249, 21.06.06
se reg.best.
Byggeområde for forretning, kontor, allmennyttig formål (treningssenter)
S-4271, 23.10.06
se reg.best.
Felt A
Byggeområde for forretning, kontor, parkering, bensinstasjon under k 84.3" fellesområde-tek og opphold over k 84.3"
S-4475, 21.10.09
se reg.best.
Byggeområde for bolger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for bolger
U 0.6-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Tomt for offentlig bygning
U=B.BJ 1.5
S-2255, 28.7.77
se endr.reg.best.
S-2937, 1.10.87
BHG2
o. Barnehage
S-5206, 20.12.23
Byggegrense
Fortau S-4336
Kobbervikdalen S-3261, 18.9.91
S-1384, 17.2.67
S-2255, 28.7.77
S-4336, 26.9.07
S-3261, 18.9.91

Oslo

S-4249

TRONDHEIMSVEIEN 139 OG SINSENVEIEN 4. ALT2 Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 83, bnr. 160 og 163

Vedtaksdato: 21.06.2006
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200307031
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200307031

Dokumentet består av 3 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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR TRONDHEIMSVEIEN 139 og SINSENVEIEN 4 ,GNR. 83 BNR. 160 OG BNR.163. ALT.2

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket kartnummer OP2-200307031 alt.2, datert 09.03.2005.

§ 2. Formål
Området reguleres til:
Byggeområde for boliger, forretninger, kontor, industri (lager) og bevertning.

§ 3. Fellesbestemmelser
3.1 Grad av utnytting
Tillatt bruksareal (T-BRA) skal samlet ikke overstige 20700m2.
Bruksareal hvor avstand mellom himling og gjennomsnittlig planert terreng er under 0,5 m, skal ikke medregnes i T-BRA.
Parkeringsplasser på terreng skal inngå i utregning av T-BRA med 15 m^2 per plass.

3.2 Plassering og høyder
Bebyggelsen skal oppføres i byggelinjer og innenfor byggegrenser, med de maksimalt tillatte gesimshøyder som vist på plankartet.
I bakgård tillates oppført nytt dekke over parkering. Overkant dekke skal være maks k 70. Lokale justeringer av kotehøyde for å ivareta innkjøringsforhold, atkomst, beplantning etc. tillates.
Balkonger og karnapper tillates med inntil 1,2 m dybde utenfor byggelinje mot gate og 1,6 m utenfor byggegrense mot bakgård, forutsatt fri høyde minimum 3,5 m over fortau og dekke i bakgård. Maksimal bredde på balkonger og karnapper er 1,4 m.
Takoppbygg for tekniske installasjoner, heistårn, trapperom og tak over takterrasser kan tillates inntil 3,5 m over maksimalt tillatt kotehøyde. Størrelsen på slike takoppbygg skal ikke overstige 20 % av takterrassenes areal.

3.3 Utforming
Påbygg på eksisterende bebyggelse skal utformes med flate tak.
Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.

3.4 Leilighetsfordeling
Minimum 50 % av leilighetene skal ha mer enn 2 rom.
1-roms leiligheter tillates ikke. Leilighetene skal være gjennomgående for å sikre rom for varig opphold mot stille side. Ensidige nordvendte leiligheter godtas ikke.

3.5 Utomhusplan
Samtidig med søknad om tiltak skal det innsendes utomhusplan for hele planområdet i målestokk 1:200.
Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.
Utomhusplan skal vise terreng med eksisterende og nye kotehøyder, gangareal, oppholds- og lekeareal, sykkelparkering, beplantning, belysning, støttemurer etc.
Plan for felles takterrasse skal vise løsning for gulv, rekkverk og lette tak.

3.6 Krav til uteoppholdsareal
Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.
Minste uteoppholdsareal MUA = 25 m2 pr bolig, hvorav minst halvparten skal være på lokk/terreng.
Overvann skal håndteres lokalt. Enten ved infiltrasjon direkte i grunnen eller ved fordrøyning i basseng.
Minst halvparten av jorddekke skal ha tykkelse på minst 1 meter.
Uteoppholdsareal i bakgården skal være felles for boligene i begge felt.
Uteoppholdsareal på takterrasser innenfor hvert felt skal være tilgjengelig for alle feltets leiligheter.

3.7 Parkering
Parkering skal anordnes etter de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo.

3.8 Avkjørsel
Eiendommene skal ha avkjørsel fra Sinsenveien, som vist med piler på plankartet.

§ 4. Byggeområder
4.1 Felt A – Trondheimsveien 139
Tillatt bruksareal skal ikke overstige maks T-BRA = 16600 m2.
Kontorer tillates ikke over 2. etasje.

Forretninger, industri (lager) og bevertning tillates ikke over 1. etasje.

4.2 Felt B – Sinsenveien 4
Tillatt bruksareal skal ikke overstige maks T-BRA = 4100 m2.
Kontorer tillates ikke over 3. Etasje
Forretninger, industri (lager) og bevertning tillates ikke over 1. etasje.

§ 5. Støy og forurensning
Støynivå på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk skal ikke overstige grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442, tabell 2.
Støyreduserende tiltak skal være gjennomført før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 6. Rekkefølgekrav
Før det gis igangsettingstillatelse for boligutbygging skal skolemyndighetene ha dokumentert at skolekapasiteten i området er sikret.

SEKSJONERING

Kartverket

PRIVATMEGLEREN GAMLE OSLO
SCHWEIGAARDS GATE 40
0191 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 306-24-0119 (Joachim Jullum)
Vår referanse: 3459483/23819901
Bestilling: C3 2024-04-24 (8) 23

Dato
24.04.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
790323	200	29.9.2008	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	83	160	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til Org.nr.: 971 040 823 Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten, Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo		☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner** ☐ **Begjæring om reseksjonering**

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	83	160		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
881104202	Konghellegaten Eiendom AS		

Doknr: 790323 Tinglyst: 29.09.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1				11				21				31			
2				12				22				32			
3				13				23				33			
4				14				24				34			
5				15	Se vedlegg			25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☒ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
		G. Normannseth	
Oslo 9/9-08		P. Linnerud	
Ihenhold til fullmakt fra		Kongshellegaten Eiendom AS	
til Trondheimsveien		139 AS	

Sluttet og mislyst tilh. avtale med T. Gretsen 23/9-08

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
83	160		1-143	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
23/9-2008	Berit Daniels	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

VEDLEGG ARKIVERINGSBESTEMMELSE

GNR. 83 BNR 160 I OSLO

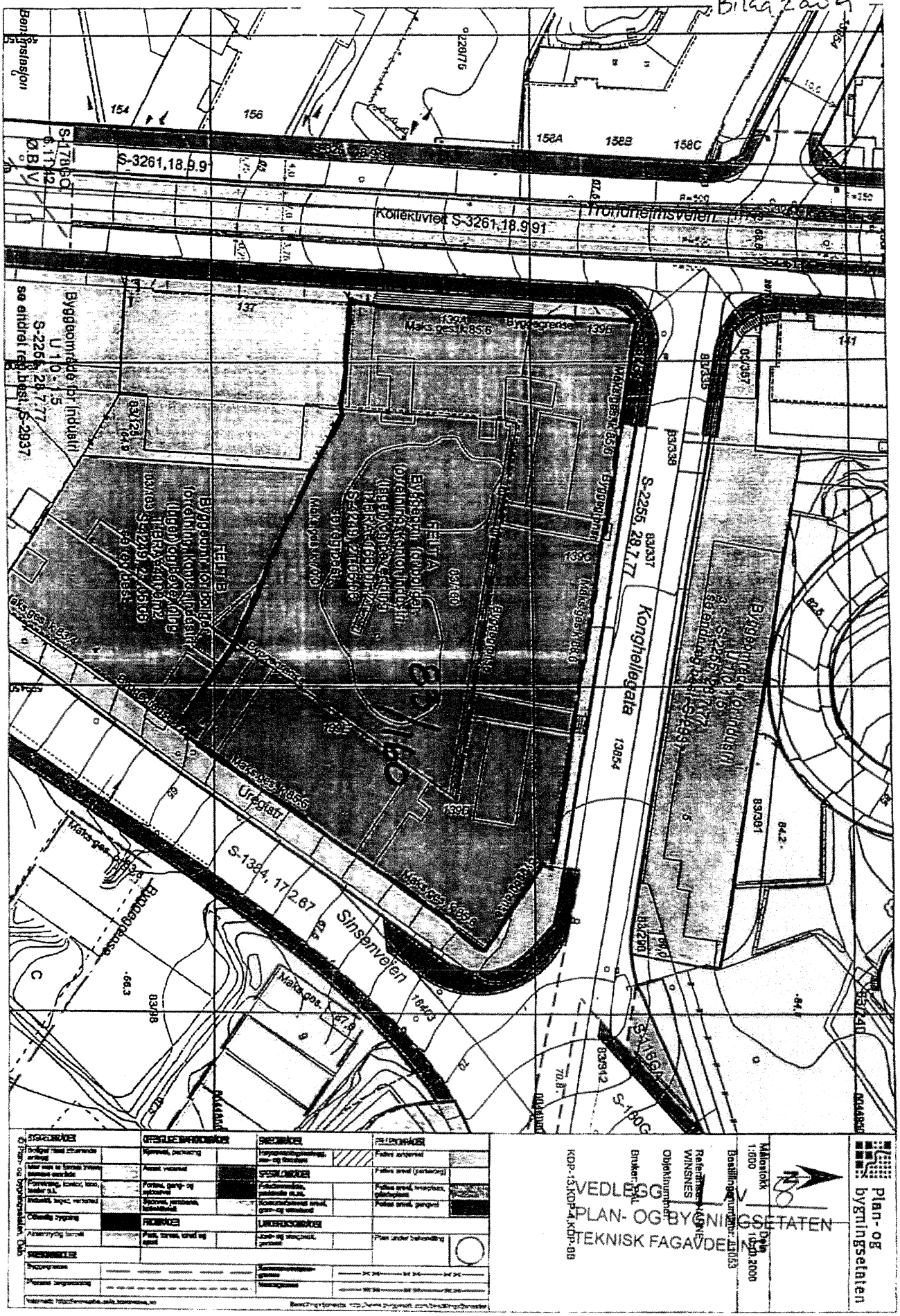
SNR	Formål	Brøk	Tilleggsareal
1	N	2740	
2	N	276	
3	N	62	
4	N	87	
5	N	148	
6	N	88	
7	N	97	
8	N	364	
9	N	384	
10	N	538	
11	B	74	
12	B	50	
13	B	60	
14	B	79	
15	B	79	
16	B	103	
17	B	63	
18	B	59	
19	B	71	
20	B	49	
21	B	50	
22	B	55	
23	B	79	
24	B	89	
25	B	84	
26	B	73	
27	B	82	
28	B	69	
29	B	54	
30	B	55	
31	B	80	
32	B	80	
33	B	56	
34	B	51	
35	B	69	
36	B	67	
37	B	79	
38	B	120	
39	B	131	
40	B	66	
41	B	58	
42	B	63	
43	B	79	
44	B	79	
45	B	65	
46	B	58	
47	B	63	
48	B	59	

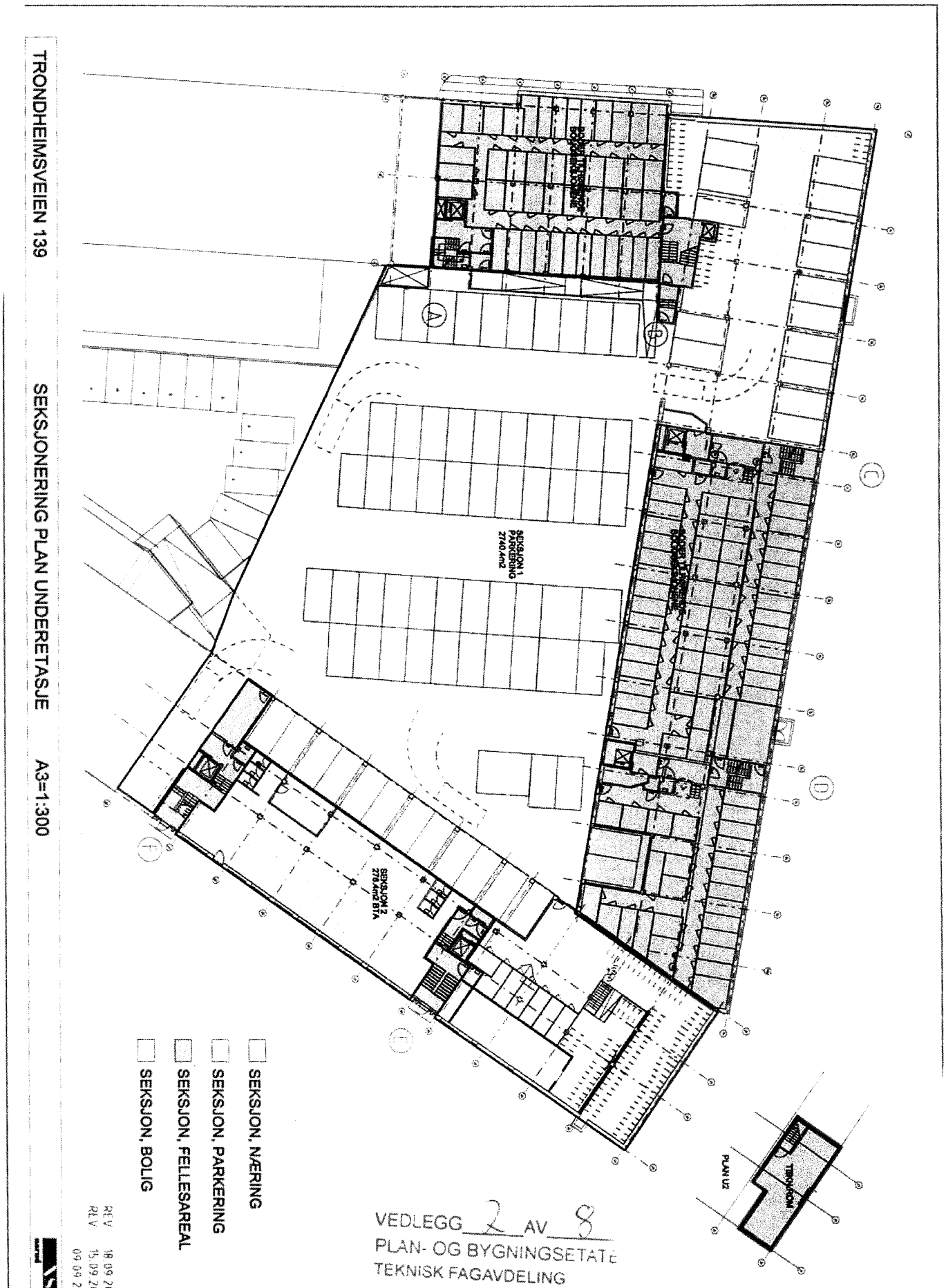
SNR	Formål	Brøk	Tilleggsareal
49	B	71	
50	B	49	
51	B	50	
52	B	55	
53	B	79	
54	B	89	
55	B	84	
56	B	73	
57	B	82	
58	B	69	
59	B	54	
60	B	55	
61	B	80	
62	B	80	
63	B	56	
64	B	51	
65	B	69	
66	B	67	
67	B	79	
68	B	120	
69	B	131	
70	B	66	
71	B	58	
72	B	63	
73	B	79	
74	B	79	
75	B	63	
76	B	59	
77	B	63	
78	B	59	
79	B	71	
80	B	49	
81	B	50	
82	B	55	
83	B	79	
84	B	89	
85	B	84	
86	B	73	
87	B	82	
88	B	69	
89	B	54	
90	B	55	
91	B	80	
92	B	80	
93	B	56	
94	B	51	
95	B	69	
96	B	67	

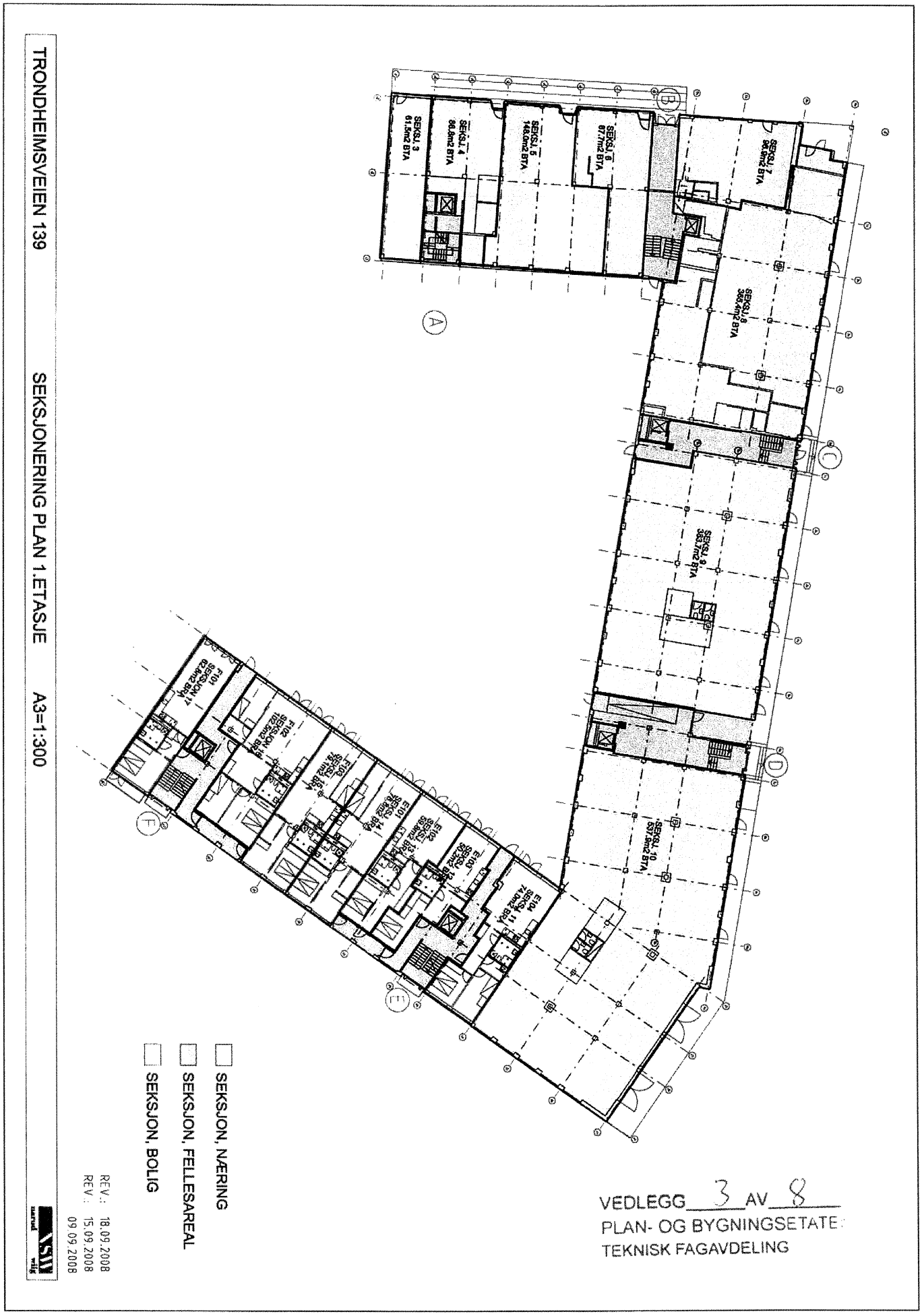
SNR	Formål	Brøk	Tilleggsareal
97	B	79	
98	B	120	
99	B	131	
100	B	66	
101	B	58	
102	B	63	
103	B	79	
104	B	79	
105	B	63	
106	B	59	
107	B	63	
108	B	59	
109	B	71	
110	B	49	
111	B	50	
112	B	55	
113	B	79	
114	B	89	
115	B	84	
116	B	73	
117	B	82	
118	B	68	
119	B	55	
120	B	55	
121	B	80	
122	B	80	
123	B	57	
124	B	53	
125	B	71	
126	B	67	
127	B	79	
128	B	120	
129	B	132	
130	B	66	
131	B	58	
132	B	63	
133	B	79	
134	B	79	
135	B	63	
136	B	59	
137	B	63	
138	B	64	B
139	B	57	
140	B	71	
141	B	71	
142	B	56	
143	B	63	B
TELLER		14209	

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/790323/200
Uthentet 2024-04-24 09:16

Seksjonering 83/160 Oslo kommune
Bilag 2 av 9

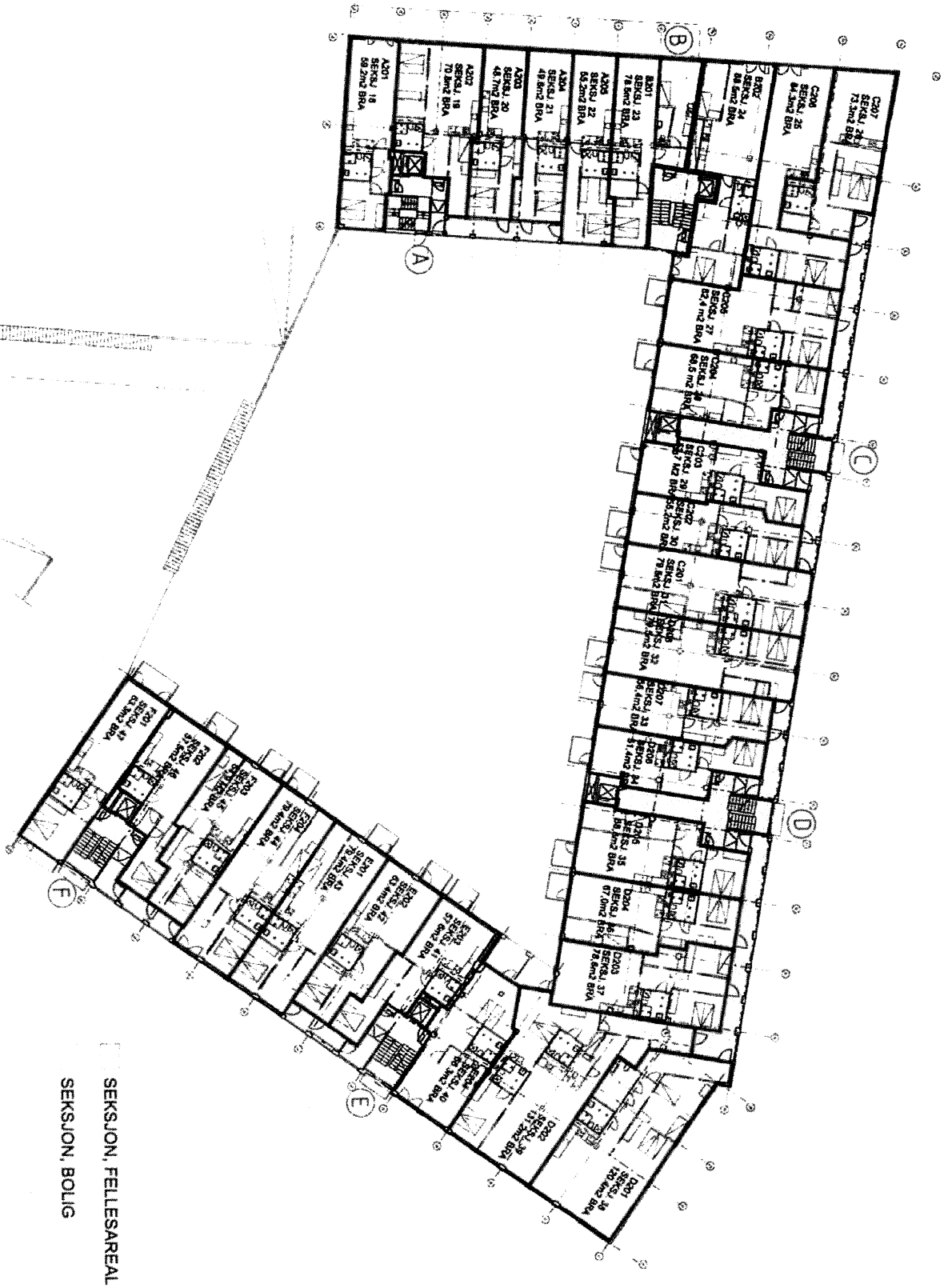



TRONDHEIMSVEIEN 139
SEKSJONERING PLAN UNDERETASJE
A3=1:300
SEKSJON 1
PARKERING
2740.4m2
SEKSJON 2
276.4m2 BTA
PLAN U2
TRAFO
SEKSJON, NÆRING
SEKSJON, PARKERING
SEKSJON, FELLESAREAL
SEKSJON, BOLIG
REV 18.09.2008
REV 15.09.2008
09.09.2008
VEDLEGG 2 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATE
TEKNISK FAGAVDELING


TRONDHEIMSVEIEN 139
SEKSJONERING PLAN 1.ETASJE
A3=1:300
SEKSJON, NÆRING
SEKSJON, FELLESAREAL
SEKSJON, BOLIG
REV.: 18.09.2008
REV.: 15.09.2008
09.09.2008
VEDLEGG 3 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

TRONDHEIMSVEIEN 139

SEKSJONERING PLAN 2.ETASJE A3=1:300



SEKSJON, FELLESAREAL

SEKSJON, BOLIG

REV 15 09 2008
09 09 2008

VEDLEGG 4 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

TRONDHEIMSVEIEN 139

SEKSJONERING PLAN 3.ETASJE

A3=1:300



SEKSJON, FELLESAREAL

SEKSJON, BOLIG

REV 15.09.2008
09.09.2008

VEDLEGG 5 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

TRONDHEIMSVEIEN 139

SEKSJONERING PLAN 4.ETASJE

A3=1:300



SEKSJON, FELLESAREAL

SEKSJON, BOLIG

REV 15.09.2008
09.09.2008

VEDLEGG 6 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

TRONDHEIMSVEIEN 139

SEKSJONERING PLAN 5.ETASJE

A3=1:300



SEKSJON, FELLESAREAL

SEKSJON, BOLIG

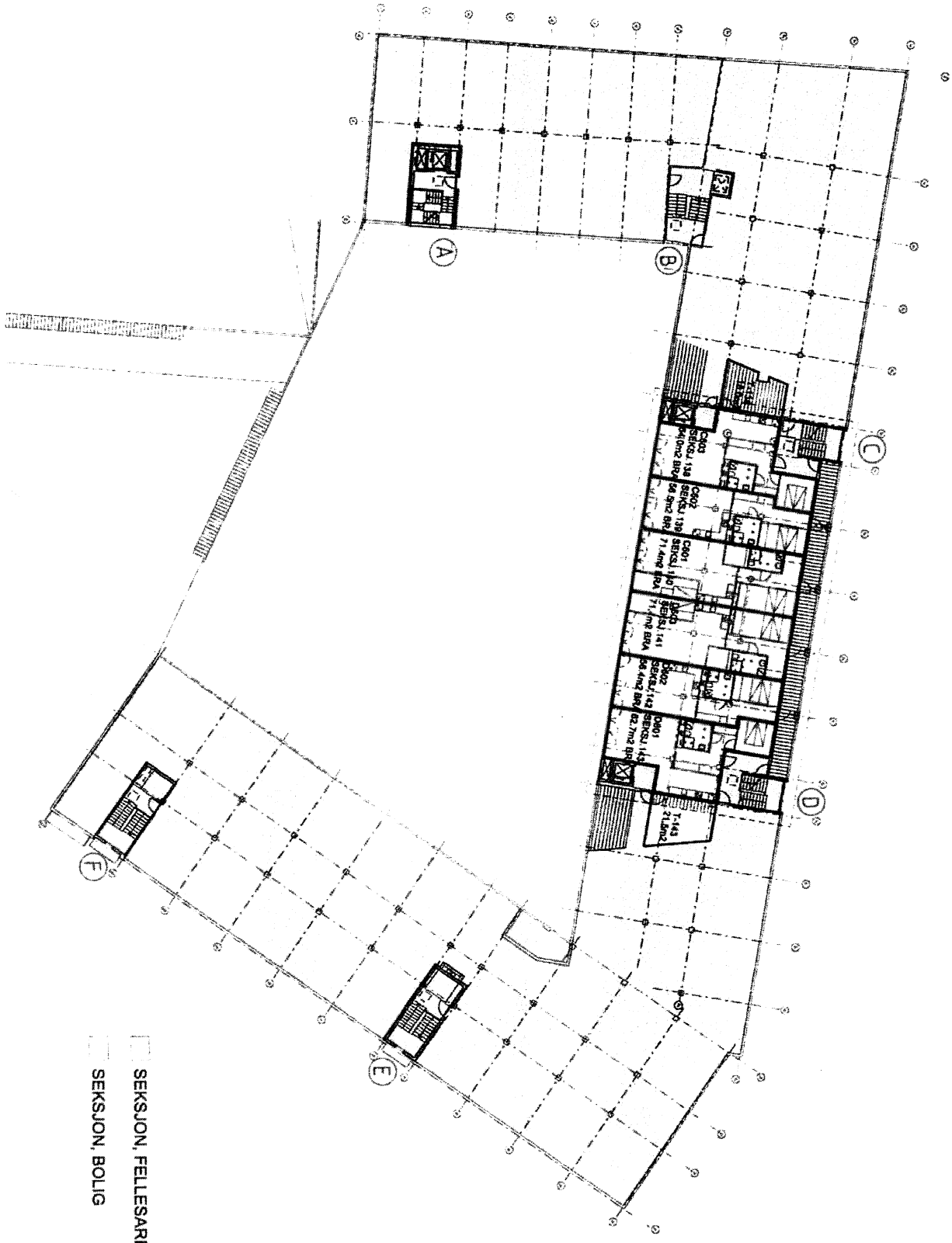
REV 15 09 2008
09 09 2008

VEDLEGG 7 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

TRONDHEIMSVEIEN 139

SEKSJONERING PLAN 6.ETASJE

A3=1:300



SEKSJON, FELLESAREAL

SEKSJON, BOLIG

REV 15.09.2008
09.09.2008

VEDLEGG 6 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

FERDIGATTEST

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Narud-Stokke-Wiig AS
Rådhusgata 27
0158 OSLO

Dato: 02.09.2014

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200612506-126 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anatole Ouédraogo	Arkivkode: 531

Byggeplass:	TRONDHEIMSVEIEN 139 A-E	Eiendom:	83/160
Tiltakshaver:	Sameiet Trondheimsveien 139 v Sigurd Solem	Adresse:	Guldbergsvei 35, 0375 OSLO
Søker:	Narud-Stokke-Wiig AS	Adresse:	Rådhusgata 27, 0158 OSLO
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Påbygging, ombygging og rehabilitering

FERDIGATTEST - TRONDHEIMSVEIEN 139 A-E

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 å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se våre nettsider for mer informasjon http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/skal_du_bygge/3_motta_svar_pa_soknad/klage_pa_vedtak/

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3 Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 02.09.2014 av:

Anatole Ouedraogo - Saksbehandler
Line Hellum Fomenko - fungerende enhetsleder

Kopi til:
Sameiet Trondheimsveien 139 v Sigurd Solem, Guldbergsvei 35, 0375 OSLO

BYGGETEGNINGER



Tekst	Tegn nr	Indeks
PLAN 5.ETASJE	AOG 20010	B01

Revisjoner	Dato	Sign.	Kontr.	Indeks
NY TEGNING MÅLESTOKK 1:100	17.02.09	RB	HW	B01

Prosjekt

TRONDHEIMSVEIEN 139

Nordicgate eiendom as
Stranden 1b, pb 1877 vika, 0124 Oslo
Tlf: 21 47 38 00 fax: 21 07 38 01 E-post: post@nordicgate.com

Firma

NSW arkitektkontor MNAL
Rådhusgaten 27, 0158 Oslo
Tlf: 22 40 37 40 fax: 22 40 37 41 E-post: ark@nsw.no
narudstokkewiig

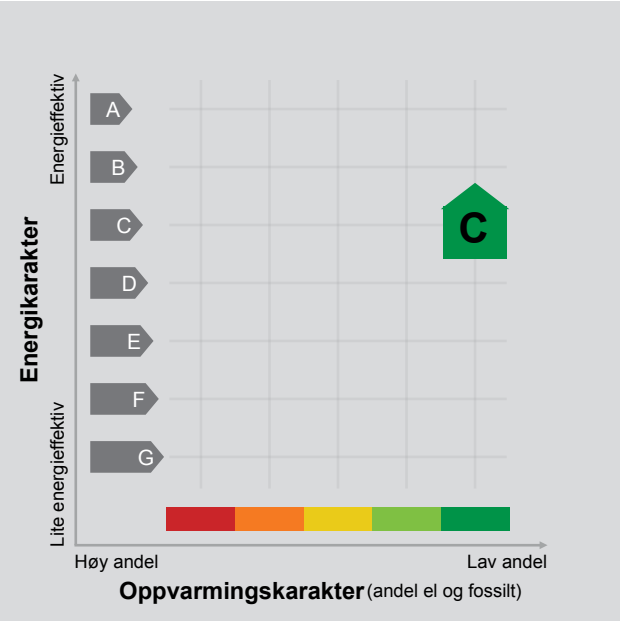
Målestokk	Dato	Tegnet	Kontrollert	Sak nr
A0=1:100	09.02.2007	MB	HW	2619

Tekst	Tegn nr	Indeks
PLAN 5.ETASJE	AOG 20010	B01

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Trondheimsveien 139A
Postnummer	0570
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	83
Bruksnummer	160
Seksjonsnummer	81
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80201338
Bruksenhetsnummer	H0404
Merkenummer	58572326-ece5-4166-902a-2f24620bc620
Dato	02.05.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2009
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	56
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Trondheimsveien 139A
Postnummer: 0570
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0404
Dato: 02.05.2024 14:27:23
Energimerkenummer: 58572326-ece5-4166-902a-2f24620bc620

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 83
Bruksnummer: 160
Seksjonsnummer: 81
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80201338

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Brukertiltak

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

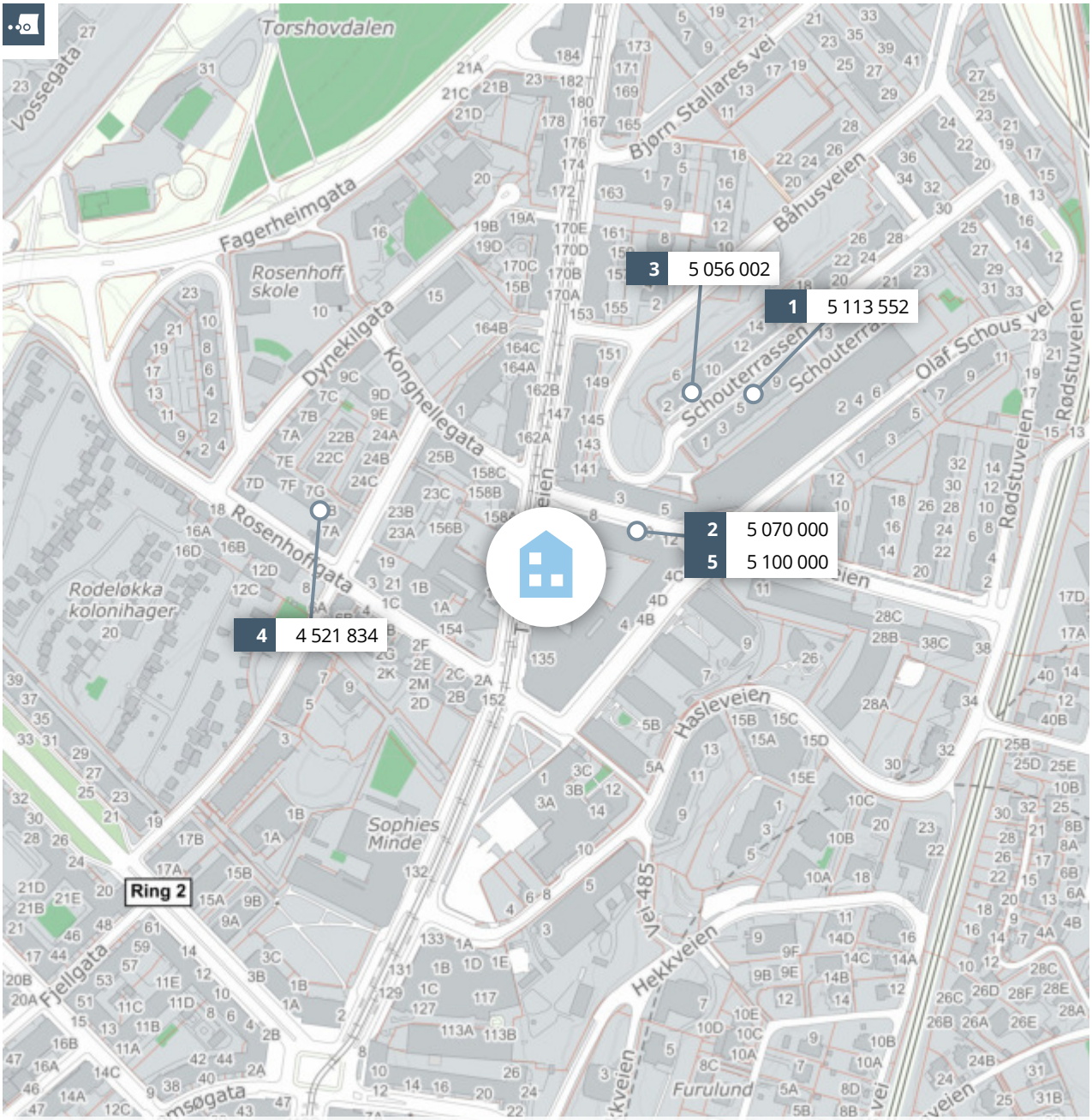
Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

TRONDHEIMSVEIEN 139 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Gamle Oslo den 07.05.2024

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Robert Borgås.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Trondheimsveien 139 A, 0570 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1938

GNR 83 BNR 160 FNR 0 SNR 81 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SINSEN RODE 6

Verdivurdert til

4 450 000

-	4 450 000	89 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	50 m²
BRA	56 m²
Byggeår	1938

Fellesutgifter	3 009
Formue	13 710
Soverom	1
Etasje	4
Heis	

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Schouterrassen 7 50 m² 1937 2. etg 1 sov	23.03.2024	4 900 000	**4 850 000**	263 552	5 113 552	**102 271**
2 Konghellegata 10 57 m² 1938 3. etg 1 sov	01.12.2023	4 990 000	**5 070 000**	0	5 070 000	**88 947**
3 Schouterrassen 6 53 m² 1937 1. etg 2 sov	26.03.2024	4 700 000	**4 775 000**	281 002	5 056 002	**95 396**
4 Rosenhoffgata 7 B 41 m² 1915 2. etg 1 sov	30.04.2024	4 450 000	**4 500 000**	21 834	4 521 834	**110 289**
5 Konghellegata 10 57 m² 1938 4. etg 1 sov	17.08.2023	5 100 000	**5 100 000**	0	5 100 000	**89 474**

Unik 2-roms fabrikkleilighet i tidligere Rosenhoff Fabrikker. Ærverdig fabrikkbygg fra 1938 ombygget til leiligheter i 2009, beliggende sentralt ved Rosenhoff og Carl Berner.

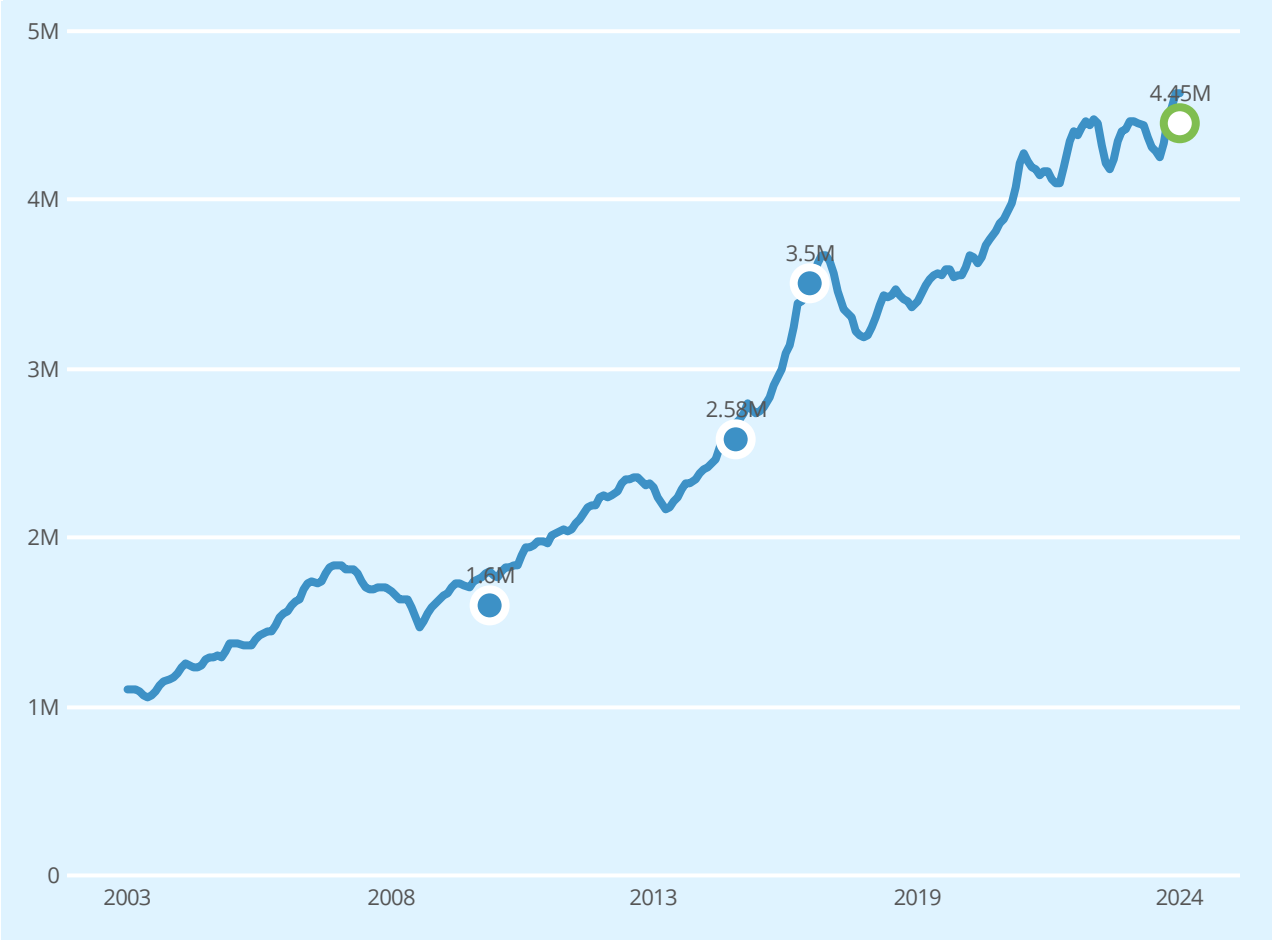
Eiendommen har en rekke elementer fra fabrikktiden bevart. 2,95m takhøyde i kombinasjon med store vindusflater gir mye lys og særpreg. Badet er overflateoppusset i 2024 med nye fliser og ny innredning. Sameiet har felles takterrasse med vidstrakt panoramautsikt over Oslo (adkomst via samme oppgang).

Kort fortalt:
•Unik 2-roms fabrikkleilighet.
•2,95m takhøyde.
•Omgjort til bolig i 2009 med god standard.
•Lekkert bad oppusset 2024.
•Soverom vender mot stille gårdsrom
•Fantastisk felles takterrasse med vidstrakt utsikt.
•Balansert ventilasjon.
•Vvann, fyring, kabel-Tv og internett inkl. i lave fellesutgifter.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som

benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger

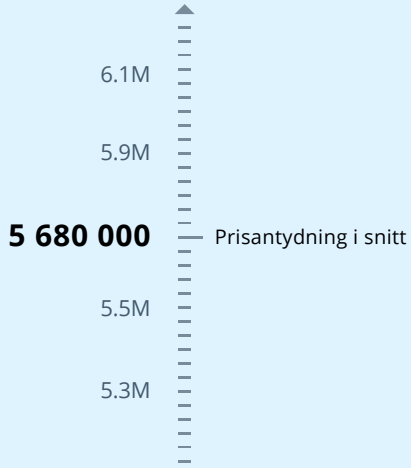


1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
05.11.2016	14.11.2016	12.01.2017	3 200 000	3 500 000	1 557	3 501 557
29.04.2015	05.05.2015	26.05.2015	2 400 000	2 580 000	4 556	2 584 556
07.05.2010		07.05.2010	-	1 600 000	-	1 600 000

Leiligheter til salgs i SINSEN RODE 6 grunnkrets nå

7
leiligheter til salgs

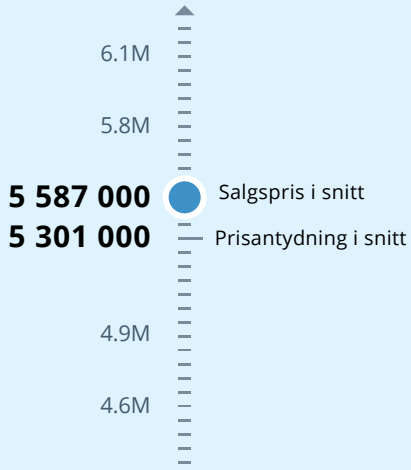


Annonsene har i snitt ligget ute i

12
dager

Leiligheter solgt i SINSEN RODE 6 grunnkrets siste 3 mnd

18
leiligheter solgt

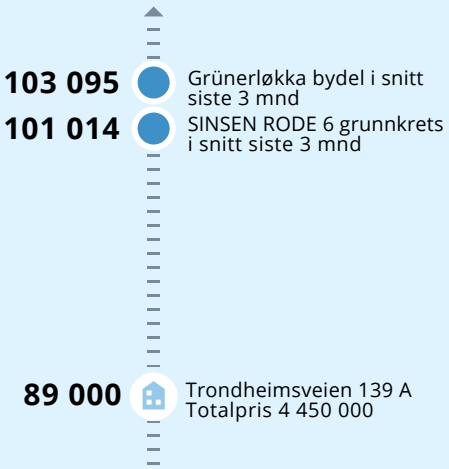


Solgt i snitt i løpet av

10
dager

for 6.3% over prisantydning

Analyse m²-priser



LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Trondheimsveien 139A
Gnr. 83 Bnr. 160 Snr. 81 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
306-24-0119

Meglerforetak: Komplett Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Robert Borgås

Telefon / Mobil: / 97 07 68 99

E-post: robert.borgas@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater