TRONDHEIMSVEIEN 24A

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Boliginfo

Innkalling ordinært generalforsamlin

Protokoll ordinær generalforsamling

Husordensregler

Vedtekter

Egenerklaering

Installering av sprinkleranlegg

brannalarmanleg

Oppdeling av boenhet - Ferdigattest - 20

Riving av deler av bærevegg - H0201 - Ferdigattest - 2018

Endring fra forretningsloka til boligformål 06

Innrening Bad - W.C. - Bygård - (Uattestert) - 1985

Sammensl. - Bygård - Exdok 1985.pdf

Våningshus - Ex (Attestert) - 1895.pdf

Oppføring av balkonger i bakgården2024

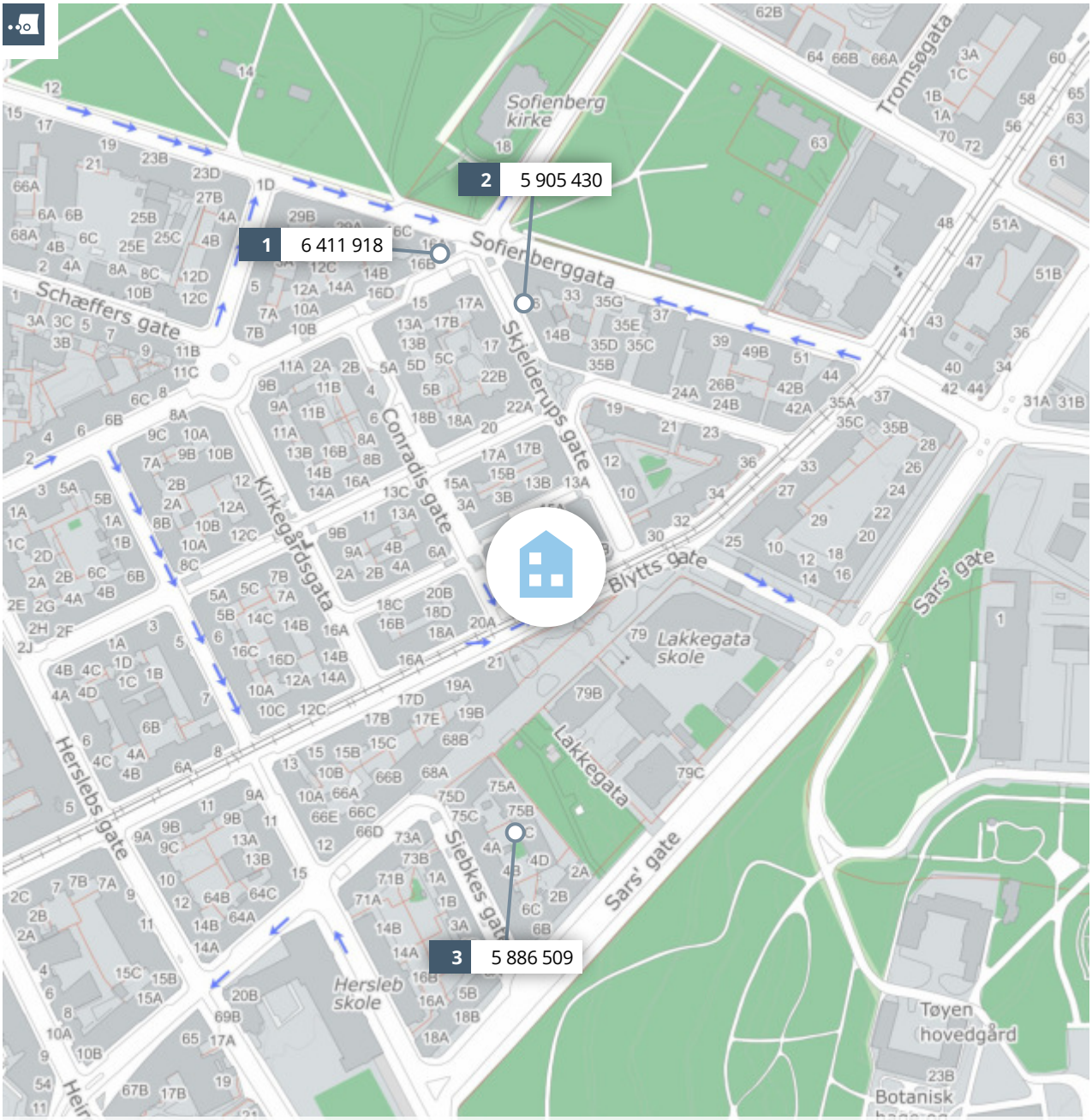
Tegninger

Innr. wc og bad - Plant 2-5. etg - 1954.pdf

Trondheimsveien 24 - Innredn. av verksted-lagerrom pa? loft - Ferdigattest - 1981.pdf

Innredning Bad-Wc - Byga?rd - Plan 5. Etasje - 1988.pdf

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

TRONDHEIMSVEIEN 24 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 20.01.2025

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: Karoline Selvåg.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Trondheimsveien 24 A, 0560 OSLO

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1895

GNR 228 BNR 581 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS Grünerløkka rode 8

Verdivurdert til

5 700 000

347 799	6 047 799	99 144
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	61 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1895

Fellesutgifter	5 591
Formue	-
Soverom	3
Etasje	1

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	Rathkes gate 16 B 67 m²	1903	2. etg	2 sov	11.11.2024	6 200 000	**6 300 000**	111 918	6 411 918	**95 700**
2	Skjelderups gate 16 59 m²	1897	4. etg	1 sov	30.09.2024	5 850 000	**5 800 000**	105 430	5 905 430	**100 092**
3	Siebkes gate 4 C 61 m²	1894	2. etg	2 sov	28.04.2024	5 290 000	**5 700 000**	186 509	5 886 509	**96 500**

På bakgrunn av befaringen av boligen, dagens boligmarked samt forventet etterspørsel har jeg kommet frem til vurderingen.

Strøken 4-roms i 1. etasje

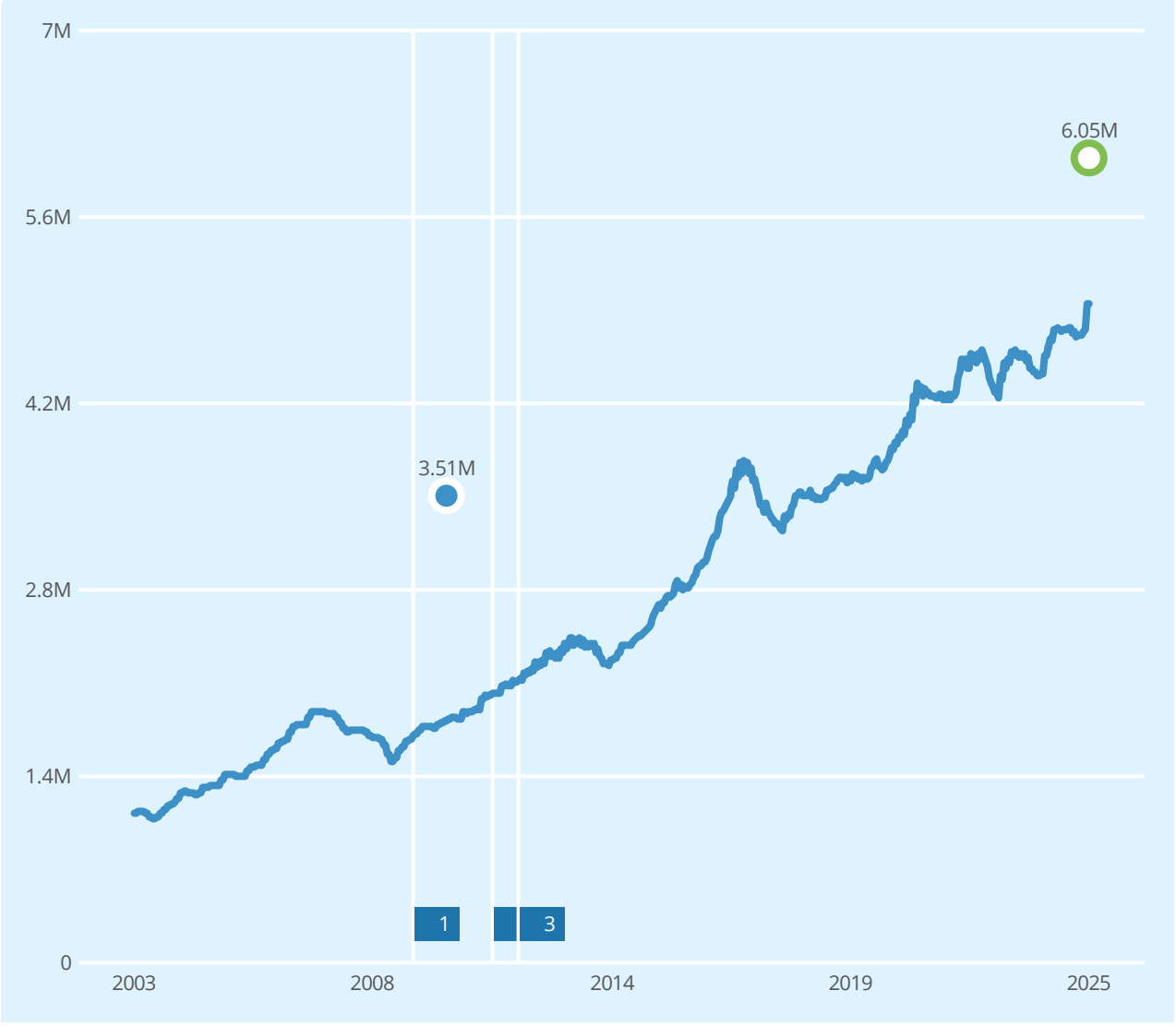
Standard
Entré, flislagt baderom med gulvvarme, 3 soverom, stue og kjøkken i åpen løsning.
Nylig nyoppusset.

Umiddelbar nærhet til offentlig transport.

Jeg gjør for ordens skyld oppmerksom på at eiendommens verdi aldri vil kunne fastsettes matematisk korrekt, da det er markedet som til slutt avgjør eiendommens salgssum. Dersom du har noen spørsmål vedrørende vurderingen, vennligst kontakt undertegnede.

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



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

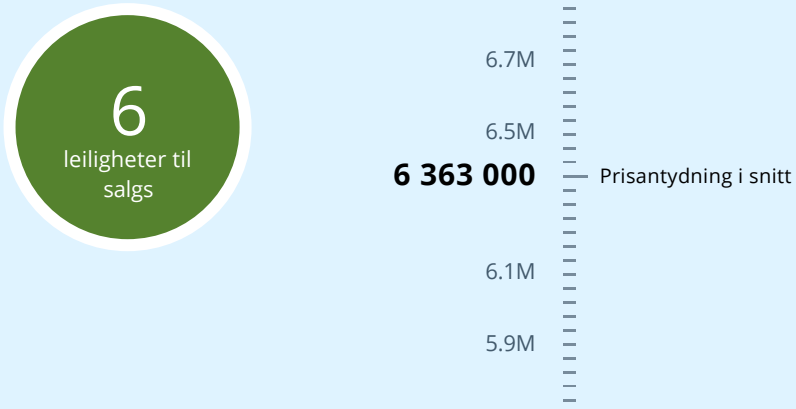
1 Blokk
2 Blokk
3 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
07.05.2017	12.06.2017	06.07.2017	3 230 000	3 150 000	362 429	3 512 429	4
23.02.2006	23.02.2006		-	1 000 000	0	1 000 000	5

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. nyoppusset med 3 soveorm

5 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

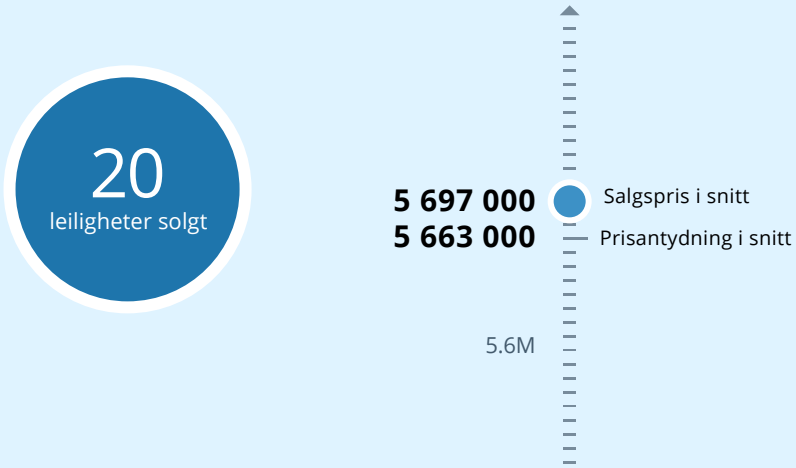
Leiligheter til salgs i Grünerløkka rode 8 grunnkrets nå



Annonsene har i snitt ligget ute i

66
dager

Leiligheter solgt i Grünerløkka rode 8 grunnkrets siste 6 mnd

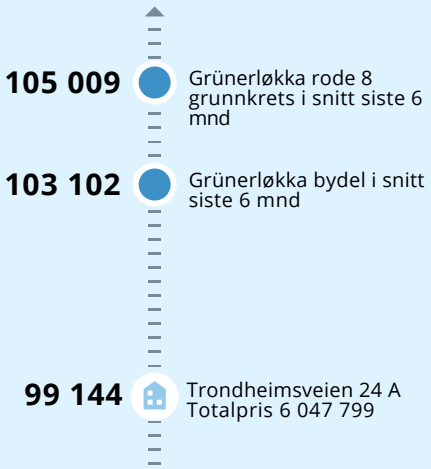


Solgt i snitt i løpet av

23
dager

for 1.5% over prisantydning

Analyse m²-priser



TILSTANDSRAPPORT

TAKSERING NORGE

TRONDHEIMSVEIEN 24 A, 0560 OSLO

Gnr: 228 Bnr: 581 0301 Oslo kommune.
Andelsleilighet

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

Dato befaring:	20/01/2025
Utskriftsdato:	24/01/2025
Oppdragsnummer:	98468
Referansenr:	

JOAKIM KOLLSHAUGEN
jk@takseringnorge.no
Uavhengig takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak. Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Taksering Norge

Taksering Norge er et anerkjent og uavhengig takseringsselskap. Vi leverer tjenestene i hele landet og har samarbeidsavtaler med flere takstselskaper. Ansatte fra Taksering Norge, og øvrige samarbeidspartnere, er profesjonelle takstmenn som har lang erfaring og har høy byggteknisk kompetanse. Majoriteten av de ansatte er fagskole-ingeniører. Vårt fokus og krav på kompetanse er blant bransjens høyeste. Taksering Norge takserer for de fleste aktører i boligomsetningsbransjen.

Boliganalyse

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.takseringnorge.vendu.no/98468

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Andelsleilighet i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Leiligheten ligger i 1. etasje.

Bygningen har grunnmur i granitt/teglstein. Yttervegger i murverk, med pusset og malte overflater. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takplater.

Bygningsdeler som ligger under borettslagets ansvarsområde er i hovedsak ikke tildelt tilstandsgrader. Det er gjort vurderinger av enkelte bygningsdeler i nær tilknytning til leiligheten. Dette er bemerket i teknisk beskrivelse der dette er gjeldende.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1892, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Standard

Leilighet med normal standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:

2017:
- Nye gulv-, vegg og takoverflater.
- Nytt elektrisk anlegg.
- Ny kjøkkeninnredning.
- Nytt opplegg for vannledninger i kjøkken.

2024:
- Pusset opp soverom ved stue.

Oppgraderinger i borettslaget

Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av borettslaget i den senere tid:

2024:
- Pusset opp fasade og byttet vinduer.

2021, kjeller:
- Støpt nytt gulv, malt veggoverflater, nye gittervegger til boder og nytt vaskerom.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendige vegger (Bad / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 1. etasje)
- Elektrisk oppvarming (Bad / 1. etasje)
- Ytterdører
- Kjøkkeninnredning
- Overflater på innvendige gulv
- Etasjeskiller
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Varmtvann
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon

Tilstandsgrad 3:

- Overflater på innvendige gulv (Bad / 1. etasje) – *utbedring estimert til kr. 10 000 – 30 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 10 000 – 30 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Pål Molle Bråten
Takstmenn:	Joakim Kollshaugen
Befaring/tilstede:	Eier: Pål Molle Bråten , Takstmann: Joakim Kollshaugen

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 228 Bnr: 581
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	541.7 m^2
Hjemmelshaver:	Trondheimsv 24 Borettslag
Adresse:	Trondheimsveien 24 A, 0560 OSLO
Regnskapsfører:	BOLIGBYGGELAGET USBL

Andelsleilighet

Selskap:	Trondheimsv 24 Borettslag
Organisasjonsnr:	950012331
Forretningsfører:	BOLIGBYGGELAGET USBL
Eier:	Pål Molle Bråten
Andelsnummer:	29

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	20/01/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	17/01/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår 1895

Arealer NS3940:2023 (m²)

	BRA (bruksareal)				
Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Sum etasje:	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	0	5	0	5	0
1. etasje	60	0	0	60	0
Sum bygning:	60	5	0		0
			Sum BRA:	65	

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
1. etasje	Bad, Entré/gang, Stue/kjøkken, Tre soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Fordeling P-/S-rom

P-rom: 60 m². S-rom: 0 m².

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglstein.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takplater.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i metallkonstruksjon.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.

Felles fasiliteter:
- Utendørs/innendørs sykkelparkering.
- Vaskeri.

Generelle opplysninger

Beskrivelse:

Teknisk forskrift anbefaler et minste areal på 7 m^2 for rom for varig opphold. Hensikten med bestemmelsen er å sikre at rom får tilfredsstillende størrelse, romhøyde og plass til fast og løs innredning som er tilpasset rommets forventede bruk. Soverommet ved entrédør er i dette tilfellet ca. 5,7 m^2. I denne rapporten er rommet allikevel beskrevet som et soverom fordi det er i bruk og fremstår som et soverom.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse:

Dokumentasjon er ikke fremvist for arbeider med dokumentasjonskrav de siste fem årene, som tidligere er nevnt under oppsummering i konklusjonen.
Dokumentasjon for elektriske arbeider nevnes på punktet "Elektrisk anlegg" lengre ned i rapporten.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse:

Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2023.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse:	Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand. Isolert ytterdør med glassfelt ut mot gateplan.	
Tilstandsvurdering:	Det er observert skader i utforing og karm og er dermed gitt TG 2.	TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse:	Profilerte innvendige dører.	
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. Enkelte dører anbefales å justere for å minske slitasjen på dørblad og karm. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.	TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova. Normal slitasje fra monteringstidspunkt er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Belysning under overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate. Kum i keramikk ifølge eier. Ventilator med avtrekk gjennom yttervegg. Induksjonstopp, stekeovn og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. Ikea kjøkkeninnredning fra 2017.	
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. Det er observert noe påbegynnende svelleskader på benkeplaten, og er derfor vurdert til TG 2. Ventilator med avtrekk gjennom yttervegg. Det er normalt sett ikke tillatt å ha uttrekk fra kjøkken gjennom yttervegg og det anbefales derfor å montere kullfilterventilator.	TG: 2

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Gulvbelegg i inngangsparti fra gateplan. Enstavs parkett på alle soverom.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett i stue/kjøkken og gang.	
Tilstandsvurdering:	Det er noe høy slitasje i forhold til alder, samt enkelte skjøter som har glidd fra hverandre. TG 2 er gitt etter nevnte forhold.	TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Panelplater i gang. Sparklet og malte plater for øvrig.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.
Himlingshøyde ca. 2,72 m målt i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i trebjelkelag.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: stue/kjøkken, entré/gang og soverom.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 10 mm i stue/kjøkken og entré/gang. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600. Konsekvensen er at gulvet kan oppleves noe skjevt. TG: 2

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap med glassfronter i to soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue og ett soverom.

Tilstandsvurdering: Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.
Pipen er ikke tilknyttet ildsted.
Det er krav til at teglsteinspiper skal ha 4 synlige sider, som er pusset, flislagt eller lignende for å kunne avdekke eventuelle sprekkdannelser. Det er også krav til avstand på 10 cm. til brennbart materiale.
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og nevnte forhold. TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på 116 liter, produsert i 2006, montert i benkeskap på kjøkken. Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.

Tilstandsvurdering: Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år.
Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder nærmer seg anbefalt brukstid og er derfor gitt TG 2. Dette gir økt risiko for lekkasjer og eventuelle vannskader. TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør i kjøkken.
Åpent ledningsnett for vann i krombelagt kobber i bad.
Hovedstoppekran er lokalisert under kum i benkeskap i kjøkken.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.
Det er ikke etablert fordelerskap til rør i rørsystemer, og det er derfor usikkert hvor eventuelt lekkasjevann vil bli ledet. Det er også usikkert hvordan overgangen fra rør i rør til kobberrør er gjort. Dette øker risikoen for vannskader ved en eventuell lekkasje og er derfor vurdert til TG 2.

TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Elektrisk oppvarming med panelovner.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Friskluftsventil på yttervegg i stue. Oppdriftsventilasjon med ventil på vegg i ett soverom og gang. Det er avtrekk fra kjøkken og bad med utkast på yttervegg.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, med papir.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.
Oppdriftventilasjonen er ikke testet i dette tilfellet, da det er etablert elektrisk avtrekk.
Det er ikke tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer.
Det er skiftet vinduer i senere tid uten spalteventiler i vinduene.
Nevnte forhold gir noe redusert luftsirkulasjon i boligen og er derfor vurdert til TG 2.
Det er normalt sett ikke tillatt å ha uttrekk fra kjøkken gjennom yttervegg og det anbefales derfor å montere kullfilterventilator.

TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn.
Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn 17.09.2020. Det ble ikke funnet avvik ved tilsynet.

Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang.

Samsvarserklæring signert og datert 27.12.2017 er fremvist for følgende arbeider:
- Komplett oppussing av leilighet.
Se samsvarserklæring for mer detaljert info.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er totalrehabiltert i 2017.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Tilstandsvurdering:

TG: IU

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Badet er ifølge eier pusset opp i 2007. Dokumentasjon er ikke fremvist.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i plast.
Tilstandsvurdering:	Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det mindre enn 25 mm. Det er registrert noe svakt fall mot sluk utenfor dusjsonen. Alder på membran tilsier at mer enn halvparten av forventet levetid er brukt opp. Det er påvist at fliser har løsnet fra underlaget ved dør. Årsaken kan være at det er stor bruksbelastning eller at underlaget har sluppet på grunn av feil utførelse eller bevegelse i underlaget. Det er gitt TG 3 da det bør påregnes å utbedre forholdet. Kostnadsestimatet baserer seg kun på lokal utbedring. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 10 000-30 000,-

Overflater på innvendige vegger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Flislagte overflater.
Tilstandsvurdering:	Det er observert noe manglende fuge i overgang vegg/gulv, samt misfargede fuger. I hjørner på badet er det benyttet fugemasse. Det er krav om at det skal benyttes silikonfuge i hjørner, for at fliser og fuger i hjørner ikke skal sprekke. Det anbefales at alle hjørnefuger skiftes fra fugemasse til silikonfuger. Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Enkelte oppsprukne fuger i dusjen. Oppsprukne fuger kan være et symptom på fuktbelastning. Det anbefales at forholdet utredes, og det bør vurderes å utbedre veggene. TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid, risiko for utettheter, samt nevnte forhold. TG: 2

Fast inventar – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av veggskap med speilfronter.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Dusj med innfellbar dør i herdet glass, servant og gulvstående klosett.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Elektrisk oppvarming – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Varmekabler i gulvstøp.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid. TG: 2

Hulltaking – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Hulltaking er utført i vegg i entré/gang, tilstøtende våtsone. Det er benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og er ikke påvist fukt utover normale verdier.
Tilstandsvurdering:	TG: 0

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Taksering Norge og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Taksering Norge er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:

NS 3940:2012

Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Taksering Norge anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023

Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023+AC:2024), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Taksering Norge er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Taksering Norge. Taksering Norge har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Taksering Norge kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

BOLIGINFO

Boligopplysninger:

Borettslaget Trondheimsveien 24	V³r ref.:	154/29	Fødselsdato eier: 17.09.1996
Trondheimsveien 24 A	Type:	Borettslag tilknyttet	
0560 OSLO	Eiere:	P³l Molle Br³ten	
Organisasjonsnr: 950 012 331	Andelsnr:	29	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ned: 5 600

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag fellesl³n	222
	Renter grønt vindusl³n	723
	Avdrag grønt vindusl³n	188
	Felleskostnader	3 102
	Renter fellesl³n	885
Tilleggsytelser:	Telenor TV/bredb³nd	480

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilk³rene er ³pent tilgjengelig p³ deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater ³betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende ³rsskifte. Merk at dersom borettslaget har l³n med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før l³net er nedbetalt.

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.

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n):	347 798	Gjeld siste ³rsoppg.:	347 798
Klient ajourf. l³n:	8 817 258,18	Klient gj. s. ³rsoppg.:	8 817 258

Spesifikasjon av l³n:

L³nenummer: 16367768200, DNB Bank ASA

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.
Rentesats per 03.02.2025: 5.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 115
Saldo per 03.02.2025: 5 113 053
Andel av saldo: 189 895
Første termin/første avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.09.2053)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

L³nenummer: 16367768219, DNB Bank ASA

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.
Rentesats per 03.02.2025: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 115
Saldo per 03.02.2025: 3 704 205
Andel av saldo: 157 904
Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.09.2053)
Grønt l³n vindusutskiftning 2023
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Merethe Ragnardotter Flakk
Adresse:	TRONDHEIMSVEIEN 24 A
Postnr/-sted:	0560 OSLO
Telefon:	Mob.: 97174844
E-post:	trondheimsveien24@gmail.com

Boligopplysninger:

Borettslaget Trondheimsveien 24	V³r ref.:	154/29	Fŋdselsdato eier: 17.09.1996
Trondheimsveien 24 A	Type:	Borettslag tilknyttet	
0560 OSLO	Eiere:	P³l Molle Br³ten	
Organisasjonsnr: 950 012 331			

5: Restanse felleskostnader pr. 03.02.2025

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

Ved spŋrsm³l om utest³ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for ³ f³ oppgitt riktig utest³ende saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	347 798	Andre inntekter:	2 092
Annen formue:	16 835	Utgifter:	20 466		

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

7: P³lydende

P³lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	7 900
Andelsnr:	29	Partialobligasjonsnr:	29

8: Bygning/eiendom

Bygge³r:	1900		
G³rds/bruksnr:	228/581		
Bygningstype:	LB		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	540

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP593700

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Fŋrste innflytting:	01.02.2006	SSBnr:	H0102
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Strŋm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Gateparkering ()				
Systeml³s:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	3		
Livslŋp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo,				
	2 - Medlem i Usbl				

Fasiliteter:

Parkering: I gata.

Oppvarming: Elektrisk. Felleskostnadene (husleie) er eks. fyring og v.v.

Tilknyttet borettslag.

03.02.2025 - Det er vedtatt p³ styremŋte ³ snke banken om l³neopptak til rehabilitering/nŋdvendig vedlikehold av oppgang i a, b, og c p³ kr. 500.000,-

R³loftet i borettslaget Trondheimsveien 24 er solgt til boligutvikler Bonum Bygg, som hŋsten 2019 igangsatte arbeid p³ r³loftet etter overtagelse. Utbyggingen er forventet ferdigstilt uke 17 i 2021, og arbeidene foreg³r i utgangspunktet kun p³ hverdager mellom klokken 08 til 17.

Borettslaget har f³tt oppgjŋr for salget. Dersom det er et arealavvik p³ planlagt og faktisk bygde kvadratmetere, har b³de kjŋper og selger rett til en avregning i kjŋpesummen.

Pengene som borettslaget fikk for salget ble brukt til ³ pusse opp kjelleren og et nŊringslokale som borettslaget eier og leier ut, samt nedbetale gjeld som ble tatt opp i forbindelse med tidligere oppgraderinger av byg³rden

Det er avtalt med Bonum Bygg at de skal bŊre en andel av kostnadene for oppgradering av dŋrtelefonanlegg og nye postkasser. Dette arbeidet er per november 2020 ikke p³ begynt.

Boligopplysninger:

Borettslaget Trondheimsveien 24	V³r ref.:	154/29	Fødselsdato eier:	17.09.1996
Trondheimsveien 24 A	Type:	Borettslag tilknyttet		
0560 OSLO	Eiere:	P³l Molle Br³ten		
Organisasjonsnr: 950 012 331				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ved eventuell eiendomsskatt: Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til boligaksjeselskapet. Dette inng³r ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier.
Kravet følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall før overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjøpers ansvar).

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.

Boligen vil først kunne bli registrert p³ kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 í 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

INNKALLING ORDINÆRT GENERALFORSAMLIN



INNKALLING 2024

Borettslaget Trondheimsveien 24

Onsdag 05.06.2024 kl. 18:00
Usbl sine lokaler. Arbeidersamfunnets plass 1 - Rom 702B

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 generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Trondheimsveien 24

Tid og sted: Onsdag 05.06.2024 kl. 18:00 - Usbl sine lokaler. Arbeidersamfunnets plass 1 - Rom 702B

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 Styreinstruks
- 5.2 Vaktmestertjenester
- 5.3 Plan for brannvern og HMS
- 5.4 Gnagersikring av kjeller
- 5.5 Fasaderenovering
- 5.6 Vindusutskifting
- 5.7 Balkongutbygging
- 5.8 Renovasjon av oppgang / Krav mot tidligere entreprenør
- 5.9 Oppgradering av bakgård
- 5.10 Bredbåndsavtale
- 5.11 Endring av ordensregler
- 5.12 Oppgradering oppgang i A, B og C
- 5.13 Krav mot Bonum

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 delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

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

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 100.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Styreinstruks

Det er viktig at styret følger opp lovpålagte oppgaver, har en god arbeidsflyt gjennom året, og at styrets beslutninger og saksbehandling kan dokumenteres. Dette kan for eksempel gjøres ved:

- å lage et årshjul ved første styremøte,

- stille et krav om at alle styremedlemmer og varaer gjennomfører styrekurset online på usbl sine sider

- stille krav til at alle vedtak dokumenteres skriftlig i styreprotokoller og at all dokumentasjon skal arkiveres korrekt i portalen

- krav til forsvarlig saksbehandling ved at styremedlemmer gis nødvendig dokumentasjon/tid m.v. til å treffe beslutning, og da særlig i saker som ikke haster.

- oppstille en liste over alle lovpålagte oppgaver som eks. utpeke ansvarlige for hms, brannvern o.l. eller at vedlikeholdsplan revideres ved oppstart av et nytt styre og så videre.

Målet er ikke en unødvendig detaljstyring, men skal sikre hva som konkret forventes av styrets arbeid.

Forslag til vedtak: Styret pålegges å utarbeide en styreinstruks.

5.2 Vaktmestertjenester

Det er siden 01.11.23 vært ny vaktmester engasjert av borettslaget. Det er behov for en evaluering av arbeidet som er gjort samt klargjøring av borettslagets forventninger/oppdatering av årshjulet som ble fastsatt høsten 2023.

Forslag til vedtak: Styret pålegges å evaluere vaktmestertjenesten innen utgangen av august samt gjøre nødvendige endringer.

5.3 Plan for brannvern og HMS

Borettslaget mangler en helhetlig plan for brannvern og HMS som er en av deres viktigste lovpålagte oppgaver. Det haster derfor å få på plass dette.

Forslag til vedtak: Styret pålegges å utarbeide en helhetlig plan for brannvern og hms.

5.4 Gnagersikring av kjeller

Det er vedtatt gnagersikring av kjelleren som gjennomføres 4/6 og 5/6. Styret informerer om progresjon.

Kjelleren ble renovert av Bonum i forbindelse med loftsalget og utgiftene knyttet til dette skal fremmes som et av erstatningskravene mot dem.

Forslag til vedtak: Orienteringssak, generalforsamlingen ble orientert av styret.

5.5 Fasaderenovering

Styret orienterer om utført fasaderenovering.

Forslag til vedtak: Orienteringssak, generalforsamlingen ble orientert av styret.

5.6 Vindusutskifting

Styret orienterer om vindusutskifting.

Forslag til vedtak: Orienteringssak, generalforsamlingen ble orientert av styret.

5.7 Balkongutbygging

Styret orienterer om progresjon i balkongutbygging.

Forslag til vedtak: Orienteringssak, generalforsamlingen ble orientert av styret.

5.8 Renovasjon av oppgang / Krav mot tidligere entreprenør

Styret orienterer om progresjon av prosjekt og krav rettet mot tidligere entreprenør.

Forslag til vedtak: Orienteringssak, generalforsamlingen ble orientert av styret.

5.9 Oppgradering av bakgård

Det er ønskelig å oppgradere fellesareal i bakgård og styret ønsker innspill som kan gjennomføres av neste styret samt orienterer om mulige løsninger.

Forslag til vedtak: Orienteringssak

5.10 Bredbåndsavtale

Det er inngått en ny treårsavtale med Telenor og styret orienterer om saken. Til tross for klar instruks fra forrige generalforsamling om å kun omfatte bredbånd og mest mulig hastighet, inneholder denne TV-pakke og lavere hastighet. Telenor har samtykket til å endre pakke så lenge bindingen opprettholdes.

Forslag til vedtak: Borettslaget inngår ny avtale om kun bredbånd med Telenor

5.11 Endring av ordensregler

Styret har besluttet å kjøpe fire plantekasser og ønsker å tilføye ordensreglene et punkt om tildelingskriterier for disse. Vi håper flest mulig får muligheten til å bruke kassene slik at de tildeles årlig av styret etter søknad. Da det er praktisk for den enkelte å planlegge gjennom høsten/vinteren foreslås det at tildelingen skjer fra høst til neste høst.

Følgende søkere foreslås som prioriterte:
1) andelseiere som ikke har egen balkong
2) beboere med barn forutsatt at sandkassen fjernes/reduseres i størrelse
3) «nye» søkere som ikke har blitt tildelt plantekasser de siste tre årene

Resterende plantekasser tildeles ved loddtrekning ved flere søkere enn antall plantekasser.

Forslag til vedtak: Forslag til endring i ordensregler vedtas

5.12 Oppgradering oppgang i A, B og C

Vi har fått tilbud på 557812 fra Multirehab og 521250 fra Pm bygg. Skal vi stemme over å ta opp ekstra lån, eller er det andre forslag til utbedring av oppgang?

Forslag til vedtak: Vi i Borettslaget TRV 24 ønsker å ta opp nytt lån på beløp på tilbud på oppgang i sin helhet. Kr 550000,- Dette lånet er gjeldende for alle i brl, og vil ta pant i boligmassen.

5.13 Krav mot Bonum

Styret orienterer om progresjon.

Forslag til vedtak: Orienteringssak.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Merethe Ragnardotter Flakk
Styremedlem, Pirashanthy Sivabalachandran
Styremedlem, Tea Høyland Leonardsen
Varamedlem, Geoffrey Warren
Varamedlem, Petronella Ibsen- Børnick

6.1 Valg av leder

Merethe Ragnardotter Flakk ble valgt som styreleder i 2022.
På valg

6.2 Valg av medlemmer til styret

Astrid Kristine Solheim Trondal har trukket seg fra styret og meldt seg ut i Brønnøysundregisteret.
På valg - velges for ett år for kontinuitet

Pirashanthy Sivabalachandran ble valgt som styremedlem i 2022.
På valg

Tea Høyland Leonardsen ble valgt som styremedlem i 2022.
På valg

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Petronella Ibsen-Børnick og Geoffrey Warren ble begge valgt som varamedlemmer i fjor.
På valg

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foreg³ ende ³ rsregnskap	459 614	564 942
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-1 649 775	10 285
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	6 407 634	-115 614
B. ¡ rets endring disponible midler	4 757 859	-105 329
C. Disponible midler	5 217 473	459 614
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omlŋpsmidler	5 655 253	539 725
Kortsiktig gjeld	-437 780	-80 111
C. Disponible midler	5 217 473	459 614

Borettslagets disponible midler er de ŋkonomiske midlene som borettslaget har til r³ dighet.
De defineres som omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Borettslaget Trondheimsveien 24

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 299 007	1 094 468	1 213 000	1 978 275
Leie forretningslokaler	1	63 000	83 000	84 000	77 000
Sum leieinntekt		1 362 007	1 177 468	1 297 000	2 055 275
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	1 200	0	0	0
Sum annen inntekt		1 200	0	0	0
Sum inntekt		1 363 207	1 177 468	1 297 000	2 055 275
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	14 100	5 640	6 000	14 100
Styrehonorar	3	100 000	40 000	100 000	100 000
Driftskostnad					
Energikostnad		58 758	96 612	100 000	90 000
Kostnad eiendom/lokale	5	113 784	102 105	102 000	111 516
Kommunale avgifter/renovasjon		202 353	181 879	234 000	244 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	21 456	20 715	22 000	23 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	0	42 605	6 000	6 000
Reparasjon og vedlikehold	8	1 799 809	128 368	104 000	104 000
Revisjonshonorar		5 190	4 857	5 000	5 400
Forretningsførerhonorar		95 586	92 892	96 000	102 000
Andre honorar		56 734	4 546	4 000	4 200
TV/bredb³ nd		161 093	188 183	195 000	184 000
Kontingent og gaver		8 700	8 700	9 000	9 000
Forsikring		181 269	171 165	183 000	196 400
Eiendomsskatt		20 073	0	0	0
Andre kostnader		7 841	3 118	3 000	5 000
Sum kostnad		2 846 746	1 091 386	1 169 000	1 198 616
Driftsresultat		-1 483 539	86 082	128 000	856 659
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		45 386	5 029	0	0
Rentekostnad		211 622	80 826	108 000	650 244
Netto finansposter		166 236	75 797	108 000	650 244
Årsresultat		-1 649 775	10 285	20 000	206 415
Overført til/fra annen egenkapital		-1 649 775	10 285	0	0
SUM OVERFØRINGER		-1 649 775	10 285	0	0

Balanse 2023 Borettslaget Trondheimsveien 24

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	1 368 791	1 368 791
Bygninger	4	3 291 423	3 291 423
P³ kostninger	4	5 419 638	5 419 638
Sum anleggsmidler		10 079 851	10 079 851
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		30 498	37 941
Andre kortsiktige fordringer		0	22 832
Forskuddsbetalte kostnader		87 846	80 874
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende bank		5 536 909	398 077
Sum omløpsmidler		5 655 253	539 725
SUM EIENDELER		15 735 104	10 619 576

Balanse 2023 Borettslaget Trondheimsveien 24

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		2 900	2 900
Sum innskutt egenkapital		2 900	2 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 821 944	6 471 719
Sum opptjent egenkapital		4 821 944	6 471 719
Sum egenkapital	9	4 824 844	6 474 619
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	9 368 000	2 960 366
Borettsinnskudd		1 104 480	1 104 480
Sum langsiktig gjeld		10 472 480	4 064 846
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		9 000	7 668
Leverandørgjeld		394 530	43 675
Skyldig off. myndigheter		0	20 240
Påløpne renter		4 123	641
Annen kortsiktig gjeld		30 127	7 887
Sum kortsiktig gjeld		437 780	80 111
Sum gjeld		10 910 260	4 144 957
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 735 104	10 619 576
Pantstillelser	11	10 472 480	4 064 846

Sted:_____ Dato:_____

Merethe Ragnardotter Flakk
Styreleder

Tea Høyland Leonardsen
Styremedlem

Pirashanthy Sivabalachandran
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om
³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.

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,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.
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.
Tjenester inntektsfŋres etter hvert som de opptjenes.

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	869 766	753 036
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	167 040	143 040
3650 Innkrevde felleskostn. renter	156 063	0
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	106 138	198 392
3605 Leie forretningslokaler	63 000	83 000
Sum	1 362 007	1 177 468

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3990 Andre driftsinntekter	1 200	0
Sum	1 200	0

Beløpet gjelder inntektsføring av foreldet leverandørkrav.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	14 100	5 640
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	100 000	40 000
Sum	114 100	45 640

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Sprinkelanlegg	Tomter/ Eiendom	Boligeiendommer inkl tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	5 419 638	1 368 791	3 291 423
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	5 419 638	1 368 791	3 291 423
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	5 419 638	1 368 791	3 291 423
Anskaffelsesår :	2017	1983	1983
Antatt levetid i år :			

Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring, polise nr. SP593700.

Borettslaget består av 29 andeler.
Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 540 kvm.
Gnr. 228, bnr. 581 i Oslo kommune - byggeår: 1900 Rehabilitert år: 1986.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	36 445	39 094
6341 Brannalarm	2 876	2 771
6360 Annet renhold	3 125	1 763
6361 Fast renhold	33 674	38 748
6390 Andre driftskostnader	18 150	2 929
6391 Snŋm³ king/strŋing/feiing	11 023	8 799
6392 Containerleie/tŋmming	2 214	2 915
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	6 277	5 087
Sum	113 784	102 105

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6400 Leie av maskiner	21 456	20 715
Sum	21 456	20 715

Note 7 - Verktŋy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktŋy og redskaper	0	3 455
6550 LyspŊrer, lysrŋr, sikringer o.l.	0	790
6551 Nŋkler, l³ser, navnskilt, postkasser o.l.	0	38 361
Sum	0	42 605

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	1 690 625	0
6603 Vedlikehold elektro	41 474	43 526
6616 Vedlikehold vaskeri	4 469	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	53 461	46 301
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	9 781	7 681
6648 Vedlikehold dŋrer og porter	0	30 860
Sum	1 799 809	128 368

Styret mener at det gjennomfŋrte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygningen.

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	2 900	0	2 900
Sum innskutt egenkapital	2 900	0	2 900
Opptjent egenkapital			
¡ rets resultat	6 471 719	-1 649 775	4 821 944
Sum opptjent egenkapital	6 471 719	-1 649 775	4 821 944
Sum egenkapital	6 474 619	-1 649 775	4 824 844

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Form³ l:	Vinduer: Kjeller + 1-5 etg.		Rehabilitering av tak og sprinkling
L³ nenummer:	16367768219	16367768200	12132546124
L³ netype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaks³ r:	2023	2023	2016
Rentesats:	5.30 %	5.40 %	5.55 %
Beregnet innfridd:	30.09.2053	30.09.2053	25.10.2023
Opprinnelig l³ nebelnp:	4 200 000	5 200 000	6 954 973
L³ nesaldo 01.01:	0	0	2 960 366
Avdrag i perioden:	14 444	17 556	2 960 366
Opptak i perioden:	4 200 000	5 200 000	0
L³ nesaldo 31.12:	4 185 556	5 182 444	0
Saldo 5 ³ r frem i tid:	3 865 572	4 792 510	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 16367768200	1	274 806	274 806
	1	262 448	262 448
	1	259 575	259 575
	1	258 497	258 497
	1	242 619	242 619
	1	210 433	210 433
	2	208 062	416 124
	1	205 260	205 260
	1	200 518	200 518
	1	194 771	194 771
	1	193 687	193 687
	1	192 472	192 472
	1	178 965	178 965
	1	177 169	177 169
	1	166 608	166 608
	1	159 764	159 764
	1	142 881	142 881
	1	140 384	140 384
	1	139 235	139 235
	1	138 516	138 516
	1	134 493	134 493
	1	133 356	133 356
	1	133 344	133 344
	1	132 050	132 050
	1	131 565	131 565

Langsiktig gjeld

	1	131 116	131 116
	1	130 182	130 182
	1	101 606	101 606
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld I³ n 16367768219	1	254 748	254 748
	1	243 291	243 291
	1	240 628	240 628
	1	239 629	239 629
	1	224 910	224 910
	1	195 073	195 073
	2	192 875	385 750
	1	190 277	190 277
	1	185 883	185 883
	1	180 554	180 554
	1	178 423	178 423
	1	165 901	165 901
	1	164 236	164 236
	1	154 447	154 447
	1	148 103	148 103
	1	130 137	130 137
	1	129 073	129 073
	1	128 407	128 407
	1	124 676	124 676
	1	123 611	123 611
	1	122 413	122 413
	1	121 963	121 963
	1	121 546	121 546
	1	8 799	8 799
	1	6 492	6 492
	1	6 058	6 058
	1	5 914	5 914
	1	4 615	4 615

Note 11 - Pantstillelser

	Bokfrt verdi pr. 31.12.2023
Bokfrt langsiktig gjeld	9 368 000
Innskuddskapital	1 104 480
Boligselskapets pantesikrede gjeld	10 472 480
Bokfrt verdi av pantsatt eiendom	10 079 851

Borettslagets bokfrte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Borettsinnskuddet er sikret med pant p³ kr 1 104 480.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Trondheimsveien 24.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Trondheimsveien 24

Styreleder	Merethe Ragnardotter Flakk (sign.)	03.05.2024
Styremedlem	Pirashanthy Sivabalachandran (sign.)	02.05.2024
Styremedlem	Tea Høyland Leonardsen (sign.)	25.04.2024

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Trondheimsveien 24

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Trondheimsveien 24 sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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

Penneo document key: C2G43-EYQ6L-HFFI1-N20GX-4SA7J-DY4HE

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 borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: C2G43-EYQ6L-HFFI1-N20GX-4SA7J-DY4HE

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 77.16.xxx.xxx
2024-05-07 10:17:58 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: C2G43-EYQ6L-HFFI1-N20GX-4SA7J-DY4HE

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

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

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

Årsmelding 2023 - Borettslaget Trondheimsveien 24

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Merethe Ragnardotter Flakk
Styremedlem, Pirashanthy Sivabalachandran
Styremedlem, Tea Høyland Leonardsen
Varamedlem, Geoffrey Warren
Varamedlem, Petronella Ibsen- Børnick

Styret i Borettslaget Trondheimsveien 24 består av 3 kvinner og ingen menn.

Virksomhetens art

Borettslaget Trondheimsveien 24 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne.
Borettslaget Trondheimsveien 24 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 950012331
Borettslaget Trondheimsveien 24 består av 29 boliger og 2 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget Trondheimsveien 24 er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP593700. 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.

Borettslaget Trondheimsveien 24 har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

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

- Tiltak el anlegg. Godkjent nytt sikringsskap kjeller.
- Tiltak bygg. Etter tilstandsrapport fra Oslo byggkontroll er det utført utbedring av fasade og utskiftning av vindu
- Tiltak brannvern. Ryddet fellesanlegg for hensatt søppel. Hatt møte med Oslo brannvern sept 22, med oppfølging vår 23 på brannvernsrutiner.
- Rotter-utført tiltak mot rotter innvendig og utvendig

Styrets arbeid

De største prosjektene vi har jobbet med i 2023 er som dere vet Fasade/vindu/balkong. Vi har benyttet Kim Abrahamsen i Oslo byggkontroll å lede arbeidet sammen med styreleder. Innhentet tilbud, kontrollert kontrakter, befaring og oppfølging underveis. Vi har byttet alle vinduer til tettere og mer støysikre vinduer både mot trv, og i bakgård. Utførende entreprenør har vært PM bygg. Fronten på bygget(mot hovedvei) hadde flere større avvik på bygget. Løse masser og sprekker. Dette hastet å utbedre, og fasaden i front ble oppgradert og utbedret før jul, mindre arbeid i bakgård etter jul. Der vil fasaden beholdes hvit og de små skadene der er utbedret. Utførende entreprenør er Multirehab AS.

Tilskudd på 20000 er innvilget, men ikke fått utbetalt fra klimaetaten. Må bes utbetalt medio juni, men venter på siste faktura på vindu.

Veien mot balkonger har tatt utrolig lang tid, vi startet med å stemmed over vedtak på balkonger/fransk i sept 23, og vi får forhåpentligvis svar fra PBE i slutten av mnd på om det blir godkjent. Vi fikk ok fra Conradis gt 1, men TRV 26 hadde merknader på at vi ønsket å bygge balkonger, så dett kan ha en påvirkning på om vi får det godkjent. Merknaden var at det var en trang og liten bakgård, at det var for tett og kom til å bli støy/grilling etc. Hvis noen ønsker innsyn i disse dokumentene, samt tilbud fra entreprenør etc, er det bare å si fra. Fdv dokument på vindu/balkonger ol. Når søknad er behandlet, vil det ta 6-8 ukers levering på balkongdører. Dette måles opp i hver andel først.

Anticimex hadde vi på befaring i høst, og der har vi nå gjort større tiltak mot rottene. Vi har en el stasjon ute samt klappfeller, og kjelleren utbedres ift hull, mangler. Dette var opprinnelig Bonum sitt ansvar, og det blir opprettet erstatning mot dem ift manglene kjelleren har.

Bonum har mottatt krav på 1246000.

Forsikringssaker opprettet ifbm sprekk på sprinkel/sprinkelanlegg, vannlekkasje/ødeleggelse på branntavle og fukt i kjeller.

Oppganger skulle blitt utført av en bekjent av noen i borettslaget. Hen hadde gode referanser samt fine prosjekter å referere til. Det ble kjøpt inn litt utstyr og startet opp, men etterhvert uteble hen gjentatte ganger og kommunikasjonen ble dårlig. Hen hadde mottatt forskudd på innkjøp av utstyr, som er bedt tilbakebetalt og sak er klagd inn til forliksrådet i sin helhet, selv om oppgang A er sparklet x 2 og noe utstyr er satt igjen.

Det er nå to nye tilbud fra entreprenørene vi har brukt , se innmeldt sak

Brannvernsmøte med Norsk Brannvern ble avholdt hos styreleder med Thomas fra Oslo Superstore tilstede. De tok for seg styrets ansvar ift brannvern og ga oss tilbud på å utføre tiltak med oss. Tilbudet skulle følges opp i vår 2024 og vi ønsker å opprette trygge brannvernsrutiner nå før høsten kommer. En i styret har valgt å ikke godkjenne tilbudet, så dette må tas med på neste styremøte som sak med nytt styre.

Telenoravtalen ble omsider videreført på det opprinnelig avtale var. Tv-kanaler og internett til samme pris som kun lynraskt internett. Dette må gjerne vurderes om det er behov for videre.

Det ble besluttet å fjerne/dele dagens sandkasse i bakgården, evt lage platting over og kjøpe inn en portabel sandkasse med lokk.

Plantekasser skal ta opp noe av sandkasseplassen og fordeles mellom andeler.

Vaktmester ble ansatt i høst, da kontrakt med innleid vaktmestertjenester opphørte. Ny vaktmester er Sudarsan Rajarathinam. Han kan kontaktes direkte om det oppstår

oppgave knyttet til vedlikehold av fellesareal mm.

Det ble gjennom ført to dugnader i mai, der vi gresset, beplantet og fjernet en haug med gamle sykler som hadde stått der og tatt opp plass i flere år. V hadde en hyggelig sosial grillings med ny grill.

Bomiljøet anser vi som bra, energieffektiviseringstiltak er vedtatt og gjennomført, samt vi er papirløse.

Vi planlegger videre å prioriterer ferdig-stillelse av utvendig arbeid, brannvern, rotter (anticimex)

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.05.2024

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Borettslaget Trondheimsveien 24 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 05.06.2024 kl. 18:00 - Usbl sine lokaler. Arbeidersamfunnets plass 1 - Rom 702B

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

PROTOKOLL ORDINÆR GENERALFORSAMLIN

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Trondheimsveien 24 onsdag 05.06.2024 kl. 18:00 - Usbl sine lokaler. Arbeidersamfunnets plass 1 - Rom 702B.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Rune Fredriksen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Rune Fredriksen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Philip Leer-Salvesen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 11
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 11

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Vedtak:

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

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

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 100.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Styreinstruks

Det er viktig at styret følger opp lovpålagte oppgaver, har en god arbeidsflyt gjennom året, og at styrets beslutninger og saksbehandling kan dokumenteres. Dette kan for eksempel gjøres ved:

- å lage et årshjul ved første styremøte,

- stille et krav om at alle styremedlemmer og varaer gjennomfører styrekurset online på usbl sine sider

- stille krav til at alle vedtak dokumenteres skriftlig i styreprotokoller og at all dokumentasjon skal arkiveres korrekt i portalen

- krav til forsvarlig saksbehandling ved at styremedlemmer gis nødvendig dokumentasjon/tid m.v. til å treffe beslutning, og da særlig i saker som ikke haster.

- oppstille en liste over alle lovpålagte oppgaver som eks. utpeke ansvarlige for hms, brannvern o.l. eller at vedlikeholdsplan revideres ved oppstart av et nytt styre og så videre.

Målet er ikke en unødvendig detaljstyring, men skal sikre hva som konkret forventes av styrets arbeid.

Vedtak:

Styret pålegges å utarbeide en styreinstruks.

5.2 Vaktmestertjenester

Det er siden 01.11.23 vært ny vaktmester engasjert av borettslaget. Det er behov for en evaluering av arbeidet som er gjort samt klargjøring av borettslagets forventninger/oppdatering av årshjulet som ble fastsatt høsten 2023.

Vedtak:

Styret pålegges å evaluere vaktmestertjenesten innen utgangen av august samt gjøre nødvendige endringer.

5.3 Plan for brannvern og HMS

Borettslaget mangler en helhetlig plan for brannvern og HMS som er en av deres viktigste lovpålagte oppgaver. Det haster derfor å få på plass dette.

Vedtak:

Styret pålegges å utarbeide en helhetlig plan for brannvern og hms.

5.4 Gnagersikring av kjeller

Det er vedtatt gnagersikring av kjelleren som gjennomføres 4/6 og 5/6. Styret informerer om progresjon.

Kjelleren ble renovert av Bonum i forbindelse med loftsalget og utgiftene knyttet til dette skal fremmes som et av erstatningskravene mot dem.

Vedtak:

Orienteringssak, generalforsamlingen ble orientert av styret.

5.5 Fasaderenovering

Styret orienterer om utført fasaderenovering.

Vedtak:

Orienteringssak, generalforsamlingen ble orientert av styret.

5.6 Vindusutskifting

Styret orienterer om vindusutskifting.

Vedtak:

Orienteringssak, generalforsamlingen ble orientert av styret.

5.7 Balkongutbygging

Styret orienterer om progresjon i balkongutbygging.

Vedtak:

Orienteringssak, generalforsamlingen ble orientert av styret.

5.8 Renovasjon av oppgang / Krav mot tidligere entreprenør

Styret orienterer om progresjon av prosjekt og krav rettet mot tidligere entreprenør.

Vedtak:

Orienteringssak, generalforsamlingen ble orientert av styret.

5.9 Oppgradering av bakgård

Det er ønskelig å oppgradere fellesareal i bakgård og styret ønsker innspill som kan gjennomføres av neste styret samt orienterer om mulige løsninger.

Vedtak:

Orienteringssak

5.10 Bredbåndsavtale

Det er inngått en ny treårsavtale med Telenor og styret orienterer om saken. Til tross for klar instruks fra forrige generalforsamling om å kun omfatte bredbånd og mest mulig hastighet, inneholder denne TV-pakke og lavere hastighet. Telenor har samtykket til å endre pakke så lenge bindingen opprettholdes.

Vedtak:

Forslag ikke vedtatt. Styret jobber videre for å se på alternative løsninger.

5.11 Endring av ordensregler

Styret har besluttet å kjøpe fire plantekasser og ønsker å tilføye ordensreglene et punkt om tildelingskriterier for disse. Vi håper flest mulig får muligheten til å bruke kassene slik at de tildeles årlig av styret etter søknad. Da det er praktisk for den enkelte å planlegge gjennom høsten/vinteren foreslås det at tildelingen skjer fra høst til neste høst.

Følgende søkere foreslås som prioriterte:
1) andelseiere som ikke har egen balkong
2) beboere med barn forutsatt at sandkassen fjernes/reduseres i størrelse
3) «nye» søkere som ikke har blitt tildelt plantekasser de siste tre årene

Resterende plantekasser tildeles ved loddtrekning ved flere søkere enn antall plantekasser.

Vedtak:

Forslagsstiller trakk forslaget.
Det kom inn benkeforslag:

Følgende søkere foreslås som prioriterte:
1) andelseiere som ikke har egen balkong/takterrasse (ikke medregnet fransk balkong)
2) «nye» søkere som ikke har blitt tildelt plantekasser de siste tre årene.

Resterende plantekasser tildeles ved loddtrekning ved flere søkere enn antall plantekasser.

Benkeforslag vedtatt.

5.12 Oppgradering oppgang i A, B og C

Vi har fått tilbud på 557812 fra Multirehab og 521250 fra Pm bygg. Skal vi stemme over å ta opp ekstra lån, eller er det andre forslag til utbedring av oppgang?

Vedtak:

Forslag ikke vedtatt.

5.13 Krav mot Bonum

Styret orienterer om progresjon.

Vedtak:

Generalforsamlingen ble orientert av styret.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Merethe Ragnardotter Flakk ble valgt som styreleder i 2022.
På valg

Vedtak:

Valgt ble: Merethe Ragnardotter Flakk for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Astrid Kristine Solheim Trondal har trukket seg fra styret og meldt seg ut i Brønnøysundregisteret.
På valg - velges for ett år for kontinuitet

Pirashanthy Sivabalachandran ble valgt som styremedlem i 2022.
På valg

Tea Høyland Leonardsen ble valgt som styremedlem i 2022.
På valg

Vedtak:

Valgt ble: Tea Høyland Leonardsen for 2 år.
Valgt ble: Thomas Stene-Johansen for 2 år.

Det ble ikke valgt inn noe styremedlem for Astrid Kristine Solheim Trondal.
Vedtektene sier at styret skal bestå av styreleder og to til fire andre medlemmer.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Petronella Ibsen-Børnick og Geoffrey Warren ble begge valgt som varamedlemmer i fjor. På valg

Vedtak:

Valgt ble: Petronella Ibsen-Børnick for 1 år.
Valgt ble: Uta Maria Carina Sailer-Endemann for 1 år.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

Vedtak:

Valgt ble:

Signatur protokollvitne: Thomas Stene-Johansen /s/

Signatur møteleder: Rune Fredriksen /s/

HUSORDENSREGLER

HUSORDENSREGLER FOR TRONDHEIMSVEIEN 24

Det er i hver enkelt borettshavers interesse at bestemmelsene i husorden blir fulgt, og at leiligheten ikke brukes slik at den sjenerer andre. Vær oppmerksom på at husordensreglene utgjør en del av leiekontrakten.

RO I LEILIGHETEN:

Bråk og støy fra leilighetene må unngås. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl. 22.00 til kl. 06.00. Musikkundervisning tillates bare etter godkjennelse fra styret, og med samtykke av naboer over, under og ved siden. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 22.00 og på søn- og helligdager.

HUSDYRHOLD:

Husdyr kan først anskaffes eller medbringes etter at søknad om det er innvilget fra styret. Det gjelder også eventuell gjenanskaffelse.

HUSHOLDNINGSAVFALL:

Husholdningsavfall legges i anviste beholdere, sekker eller søppelsjakter, som lukkes etter bruk. Avfallet emballeres forsvarlig. Større gjenstander er beboerne selv ansvarlig for blir fjernet.

RENHOLD:

Trapper og gelendre vaskes to ganger i uken. Vinduer i oppgangen vaskes en gang i måneden. Så ofte som det er nødvendig rengjøres utedør, mellomdør, trapperomsvegger og heisestolvegger (der dette finnes) i opptil 1,5 m høyde. Borettslaget bestemmer selv om arbeidet med utvendig renhold skal fordeles mellom beboerne eller utføres for borettslagets regning.

VASKERI-, TØRKE- OG BANKEPLASS:

Vaskeri (og rulle) brukes etter styrets bestemmelser. Det er ikke tillatt å vaske tøy for andre enn lagets beboere. Tøy tørkes der hvor det er gjort i stand plass til det. Dog kan tørking finne sted på andre dertil egnede steder (balkong etc.), forutsatt at det foregår slik at det ikke sjenerer naboene.

Lufting og banking skjer fra kl. 08.00 til kl. 19.00 på bankeplassen. Benyttes kombinerte tørke- og bankeplasser gir styret instruks om bruken. Tørke- og bankeplassen skal ikke benyttes på søn- og helligdager og 1. og 17. mai.

MARKISER ETC.:

Anskaffes markiser, blomsterkasser o.l. er leilighetens innehaver ansvarlig for at det monteres slik at det ikke oppstår fare for andre, eller sjenerer naboer.

MOTORKJØRETØYER:

Plasseres bare på steder som er anvist av styret.

PLANTEKASSER

Styret har besluttet å kjøpe fire plantekasser og ønsker å tilføye ordensreglene et punkt om tildelingskriterier for disse. Vi håper flest mulig får muligheten til å bruke kassene slik at de tildeles årlig av styret etter søknad. Da det er praktisk for den enkelte å planlegge gjennom høsten/vinteren foreslås det at tildelingen skjer fra høst til neste høst.

Følgende søkere foreslås som prioriterte:

- andelseiere som ikke har egen balkong/takterrasse
- «nye» søkere som ikke har blitt tildelt plantekasser de siste tre årene. Resterende plantekasser tildeles ved loddtrekning ved flere søkere enn antall plantekasser.

--ooOoo--

Meldinger fra borettslagenes styrer eller fra Boligbyggelaget USBL, gjennom skriv eller oppslag, gjelder på samme måte som husordensreglene.

Inntil generalforsamlingen i borettslaget bestemmer noe annet, gjelder ovenstående generelle husordensregler.

VEDTEKTER

Vedtekter

for

Borettslaget Trondheimsveien 24 Org. nr.: 950 012 331

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 8. mars 1983, sist endret den 8. mai 2018

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

Borettslaget Trondheimsveien 24 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

1-3 Elektronisk kommunikasjon

(1) Kommunikasjon innad og eksternt i borettslaget skal foregå elektronisk (e-post), jf. burettslaglova § 1-6. Dette gjelder også varsel og innkalling til generalforsamling.

(2) Den enkelte andelseier plikter til enhver tid å sørge for at oppdatert kontaktinformasjon er registrert hos styret og forretningsfører.

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3 FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

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

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen og regler for dyrehold.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseier som bor i andelen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

(3) Bruksoverlating på generelt grunnlag: Med godkjenning fra styret kan andelseieren overlate bruken av hele andelen til andre for opp til tre år dersom andelseieren selv eller en person som nevnt i punkt (4) iii) eller iv), har bodd i boligen minst ett av de to siste årene. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(4) Bruksoverlating på særskilt grunnlag:
Andelseieren kan ellers med godkjenning fra styret overlate bruken av hele boligen dersom

i) andelseieren er en juridisk person, eller
ii) andelseieren skal være borte midlertidig som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner, eller
iii) ett medlem av brukerhustanden er andelseierens ektemake eller slektning i rett opp- eller nedgående linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektemaken, eller
iv) det gjeld bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 andre ledd

Ved innvilgelse av bruksoverlating på særskilt grunnlag gjelder ikke en øvre tidsramme på 3 år. Bruksoverlatingen tillates så lenge vilkårene for overlatingen er gjeldende. Styret skal følge opp minst en gang per år at grunnlaget for bruksoverlatingen fortsatt er gjeldende.

(5) Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. For øvrig må andelseieren tilfredsstille vilkårene for bruksoverlating på søknadstidspunktet.

(6) Fremleie er ikke tillatt ved bruksoverlating.

(7) Borettslaget praktiserer reglene om bruksoverlating på generelt grunnlag strengt. Andelseieren må ha bebodd leiligheten minst ett av de to siste år for å kunne få innfridd bruksoverlating på generelt grunnlag. Det betyr også at nye andelseiere må ha eid boligen i minst ett år før bruksoverlating tillates, med mindre særskilte forhold tilsier noe annet.

(8) Nærmere om kollektiv: Bruksoverlating innvilges per enkelt leieforhold. Hvert leieforhold skal behandles separat etter de samme regler om krav til andelseiers egen botid, jmf punkt (3).

(9) Dersom andelseieren har fått innvilget bruksoverlating på generelt grunnlag kan andelseieren ikke få forlenget denne utover 3 år. Andelseieren må i et slikt tilfelle avslutte bruksoverlatingen.

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

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

5 VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

(8) Andelseier skal søke styret om godkjenning i forkant av oppussing eller

rehabilitering av sin andel. Styrets oppgave er å sikre felles interesser, så som tekniske installasjoner, ryddighet og orden i fellesareal samt hensyn til naboer. Eksempler på tiltak som krever særskilt redegjørelse er endring av rominndeling, inngripen i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som vann, avløp, luftekanaler, pipeløp, strømnett og rehabilitering av sanitære rom. Styret kan sette krav og betingelser for gjennomføring, kompetanse og nødvendig sertifisering hos håndverker. Styret kan nekte gjennomføring av tiltaket dersom andelseier ikke kan godtgjøre at felles interesser vil bli ivaretatt.

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

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

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

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

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

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

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

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

6-3 Fravikelse

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

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

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

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

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

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med minst to varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9 GENERALFORSAMLINGEN

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

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

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

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Godkjenning av årsregnskap.
2. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
3. Eventuelt valg av revisor.
4. Fastsetting av godtgjørelse til styret.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

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

11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagslovens § 7-12:

- Vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39, jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

EGENERKLAERING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Grünerløkka

Oppdragsnr.
302250026

Selger 1 navn
Pål Molle Bråten

Gateadresse
Trondheimsveien 24A

Poststed	Postnr
Oslo	0560

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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

Beskrivelse: Noen små sprekker i fuger, beskrevet i takstrapport.

Document reference: 302250026

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nytt el. anlegg, stue, soverom, kjøkken, sikringsskap.

Arbeid utført av: Spydeberg Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utført eltilsyn 17.09.2020. Det ble ikke funnet avvik ved tilsynet.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Oppussing av fasade med bytte av vinduer.

Arbeid utført av: PM bygg service AS.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 302250026

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Forslag til en oppussing av felles oppgang.

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

Beskrivelse: Kjeller/boder har til tider hatt rotter/mus, bygningsmessige tiltak og sakdedyrselskap er brukt.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 302250026

Tilleggskommentar

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 forsikringsselskapet 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.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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 forsikringsselskapet 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.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 302250026

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Pål Molle Bråten	441454bb403b9874f6256e25c9df6af13bdeeff5	11.02.2025 18:16:06 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 302250026

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

INSTALLERING AV SPRINKLERANLEGG BRANNALARMANLEG

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Multiconsult AS
Postboks 265 Skøyen
0213 OSLO

Dato: 15.12.2017

Deres ref.: Trude Ytterland Nygård | Vår ref.: 201603239-13 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Hanne Amalie Gøytil Lund | Arkivkode: 531

Byggeplass:	TRONDHEIMSVEIEN 24	Eiendom:	228/581/0/0
Tiltakshaver:	BORETTSLAGET TRONDHEIMSVEIEN 24	Adresse:	Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO
Søker:	Multiconsult AS	Adresse:	Postboks 265 Skøyen, 0213 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Trondheimsveien 24

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av bygningstekniske installasjoner, mottatt 11.12.2017.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201603239			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Vannledningskart attestert av Vann- og avløpsetaten	H01		3/14
VA-kumdetalj attestert av Vann- og avløpsetaten	H02		3/15

Sluttrapport for forurenset grunn

Sluttrapporten viser at terrenginngrepene i forurenset grunn er utført i henhold til vårekrav i godkjenningsvedtaket datert 09.03.2016. Sluttrapporten er ferdigbehandlet.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 15.12.2017 av:

Hanne Amalie Gøytil Lund - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
BORETTSLAGET TRONDHEIMSVEIEN 24, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO

OPPDELING AV BOENHET - FERDIGATTEST - 20

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BOLIGMILJØ AS
Ureveien 220
8352 SENNESVIK

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 03.11.2020
	201901189 - 17 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Priscila Dominguez	

Adresse:	TRONDHEIMSVEIEN 24B	Eiendom:	228/581/0/0
Tiltakshaver:	Martin Lang	Søker:	BOLIGMILJØ AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppdeling av bruksenheter

Ferdigattest - Trondheimsveien 24 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppdeling av boenhet i 5. etasje, mottatt 2.11.2020.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Priscila Dominguez - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by vest

Kopi til:
Martin Lang, Trondheimsveien 24 B, 0560 OSLO

RIVING AV DELER AV BÆREVEGG - H0201 - FERDIGATTEST - 2018

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

INGENIØR TOM BAKKER
Nedre Dyrhusbakken 11
1390 VOLLEN

Dato: 22.11.2018

Deres ref.: Tom Chr Bakker	Vår ref.: 201515198-16 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Tommy Monge	Arkivkode: 531

Byggeplass:	TRONDHEIMSVEIEN 24C	Eiendom:	228/581/0/0
Tiltakshaver:	Pirashanthy Sivabalachandran	Adresse:	Trondheimsveien 24 C, 0560 OSLO
Søker:	INGENIØR TOM BAKKER	Adresse:	Nedre Dyrhusbakken 11, 1390 VOLLEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Trondheimsveien 24 C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for riving av deler av bærevegg, mottatt 29.05.2017.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Det fremgår av innsendt kontrollerklæring for sluttrapport i forbindelse med utført uavhengig kontroll av både prosjektering og utførelse signert 19.07.2017 at avvik er lukket. På bakgrunn av dette utstedes ferdigattesten.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201515198			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan			4/2
Snitt			5/2

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 22.11.2018 av:

Tommy Monge - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Pirashanthy Sivabalachandran, Trondheimsveien 24 C, 0560 OSLO, pirashanthy@gmail.com

ENDRING FRA FORRETNINGSLOKA TIL BOLIGFORMÅL 06

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

A.L. Høyer
Hammerborg Torg 3
0179 OSLO

KOPI

Dato: - 1 AUG. 2006

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200511765-14 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Eva Irene Lyseng	Arkivkode: 531

Byggeplass:	TRONDHEIMSVEIEN 24A	Eiendom:	228/581
Tiltakshaver:	BRL Trondheimsveien 24 v/ Fredrik Winter	Adresse:	Trondheimsveien 24 C, 0560 OSLO
Søker:	A.L. Høyer	Adresse:	Hammerborg Torg 3, 0179 OSLO
Tiltakstype:	Bygård	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - TRONDHEIMSVEIEN 24A

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

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

for Karen Marie Glad Visnes
avdelingsenhetsleder

Eva Irene Lyseng
saksbehandler

Kopi til: BRL Trondheimsveien 24 v/ Fredrik Winter, Trondheimsveien 24 C, 0560, OSLO

INNRENING BAD - W.C. - BYGÅRD - (UATTESTERT) - 1985

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument

Sendes
Boligetatens utbyggingsavd.
(Saneringssjefen)

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	Trondheimsveien 24	Journalnr.	85/1936
Arbeidets og bygningens art	Innr. bad og w.c., utskifting vinduer m.m.	Innlevert	23.4.85
Byggherre	Brl.Trondheimsvn. 24 v/Eli Fiskvik, Trondheimsvn. 24, 0560 OSLO		
Anmelder	Ark. Heldal & Nicolaisen, Marstrandgata 13, 0566 OSLO 5		

eiendom: Trondheimsvn. 24
byfornyelsesområde: Sofienberg
FORNYELSESVEDTAK: Nei
UTBEDRINGSPROGRAM/AVTALE: Nei
boligetatens utb. avd. R1

22 MAI 1985

OSLO KOMMUNE
BOLIGETATEN
UTBYGGINGSAVDELINGEN
INNK: 24 MAI 1985
NR. E
225-5

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
25 JUNI 1985

2223B(S)/KK/tle

TRONDHEIMSVEIEN 24
INNREDNING BAD OG W.C., UTSKIFTING VINDUER m.m.
BYGNINGSKONTROLLENS EKSPEDISJON AV 22.MAI

Tilbakesendes bygningskontrollen.

For å tilfredstille 30-års standarden må leilighetene ha plass og tilkoblingsmulighet for vaskemaskin på kjøkken eller bad.

Med denne merknaden anbefales byggemeldingen godkjent.

Oslo 20. 6. 1985
boligetatens utbyggingsavdeling

Kirsten Kolstad
Kirsten Kolstad

Det er vaskerom i kjelleren og tørkerom på loft.

Sk. 814 Andvord

SAMMENSL. - BYGÅRD - EXDOK 1985.PDF

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument

Sendes
Boligetatens utbyggingsavd.
(Saneringssjefen)

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	**Trondheimsveien 24**	Journalnr. 85/6050
Arbeidets og bygningens art	Sammenslåing leiligheter samt innr. bad og wc i 3. og 5. etasje	innlevert 16.12.85
Byggherre	Brl. Trondheimsvn. 24 v/USBL, Storgt. 49, 0182 OSLO 1	
Anmelder	Eli Fiskvik, Trondheimsvn. 24 C, 0560 OSLO 5	

Bygningskontrollens reg.

OSLO KOMMUNE
BOLIGETATEN
UTBYGGINGSAVDELINGEN
INNK. 28 JAN. 1985
NR. E
272.1

27 JAN. 1986

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
19 MAR 1986

eiendom: Trondheimsvn. 24
byfornyelsesområde: BOFIENDBERG
FORNYELSESVEDTAK: NEI
UTBEDRINGSPROGRAM/AVTALE: NEI
boligetatens utb. avd. SP

0874B(S)/3665B/SP/eh

TRONDHEIMSVEIEN 24
SAMMENSLÅING LEILIGHETER SAMT INNR. BAD OG WC I 3. OG 5. ETASJE
BYGNINGSKONTROLLENS EKSPEDISJON AV 27. JANUAR 1986

Tilbakesendes bygningskontrollen.

Vi har ikke noe å bemerke til endret sammenslåing av leilighetene i 3. og 5. etasje. Ut fra det vi kan se av tegningene tilfredsstiller fortsatt planene 30-års standarden..

Byggemeldingen anbefales godkjent.

Oslo 13.3.1986
boligetatens utbyggingsavdeling

Børre Seip.
Børre Seip
utbyggingskonsulent

Sigrid Paulsen
Sigrid Paulsen

Skj. 814 Andvord

VÅNINGSHUS - EX (ATTESTERT) - 1895.PDF

Ø. D. J. No. 5. 95. 5 Bilag. +3 H/15 STADSKONDUKTØREN 115/95 KRISTIANIA = 135/95 = 1192/95 = 1225/95 = 1348/95

Anmeldelse Situationsplan 3 Tegninger. 3 Bl. 17/5 95.

Expeditions-Dokument No. 1.

angaaende Saaningshus.

Tegn. 4/6. 95.

paa Matr.-No. 24 Strandgjemmet.

24 Indk. ang. Saaningshus. 6/12 2 Tegninger.

Indleveret den 9de Januar 95 Attesteret 30. 4. 97 og 16. 5. 97

Skrivelse 28/4. 96.

BYGNINGSKOMMISSIONEN 166/95 KRISTIANIA

Overmaader H. Gjemaalingsbestyrer Ebbesen.

Christiania, den 16de Januar 1895.

P. Blanc

12/95

B

Intet at bemærke

p. u. s.

Theodor Gaarder

Overrender den anvendte Sundhedskommissions Plan-Skitse over den paatænkte Gulve og en 30 x 30 cm. Luftspids Hver, vider intet at bemærke

CHRISTIANIA VANDVÆRK SUNDHEDSKOMMISSION 12/95.

Christiania den 12 Januar 1895

20/95.

P. Blanc

Overrender Hr. Stadskonduktøren. Planen at benytte ved Skorstene, der ikke af bygningsinspektøren paapeges ingtages.

Kristiania 15 januar 1895

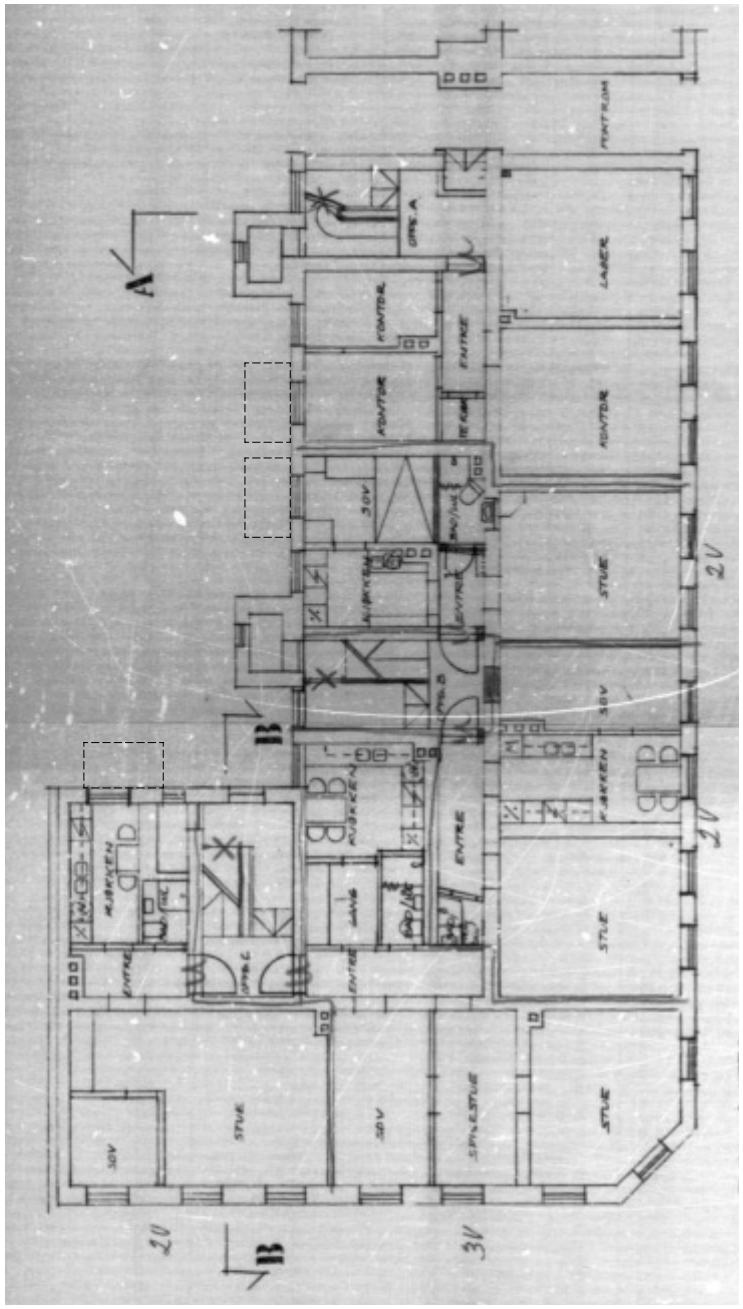
115/95 STADSKONDUKTØREN 71. 95. I

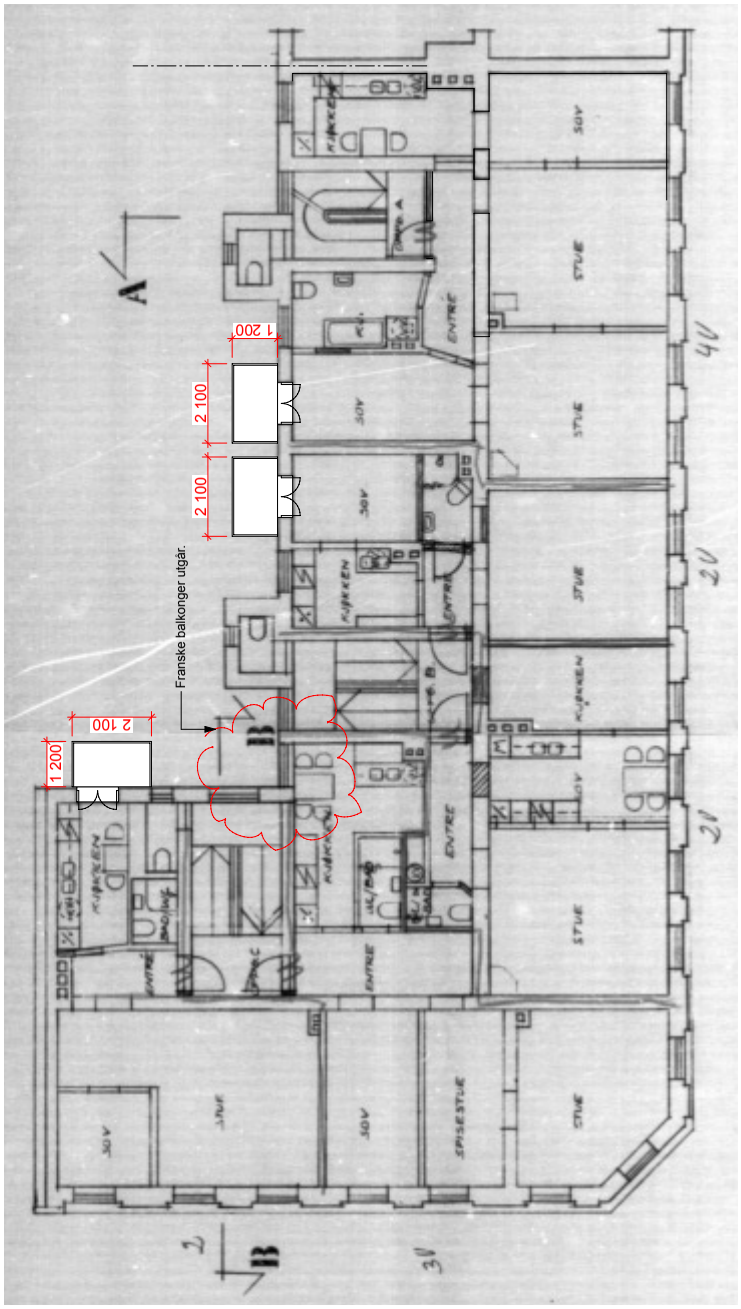
Sendes Hr. Stadsingeniøren til Afgivelse af de i §§ 13, 14 og 15 paabudne Bestemmelser.

Christiania 17de Januar 1895

G. Bull

OPPFØRING AV BALKONGER I BAKGÅRDEN2024





ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD AS
SIVILARKITEKT MNAL

Støps vei 22
1456 Nesoddtangen

telefon: 400 66 821
e-post: post@arkitektfjogstad.no
org. nr: NO 924 330 465 MVA

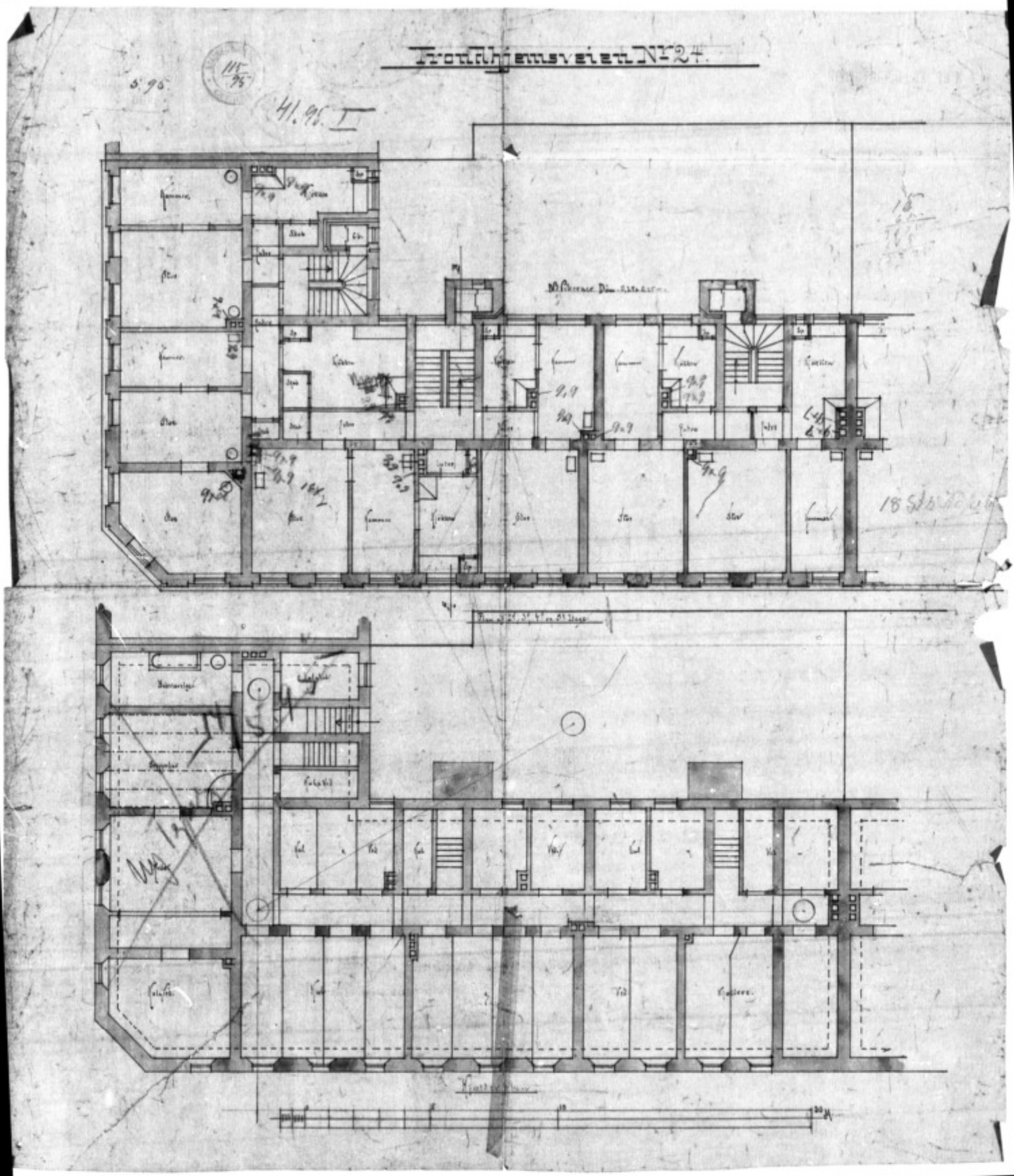
INDEX:	DATO:	BESKRIVELSE:	TEGNING:	KONTR.:
0	04.01.2024	SØKNAD	MFJ	MFJ
A	06.03.2024	SØKNAD - BALKONGREKKE NÆRMEST TV. 24 TATT UT ETTER NABOMERKNAD	MFJ	MFJ
B	11.06.2024	SØKNAD - FRANSKE BALKONGER UTGÅR		

PROSJEKT:
TRONDHEIMSVEIEN 24 - BALKONGER

TEGNING:
NY SITUASJON PLAN

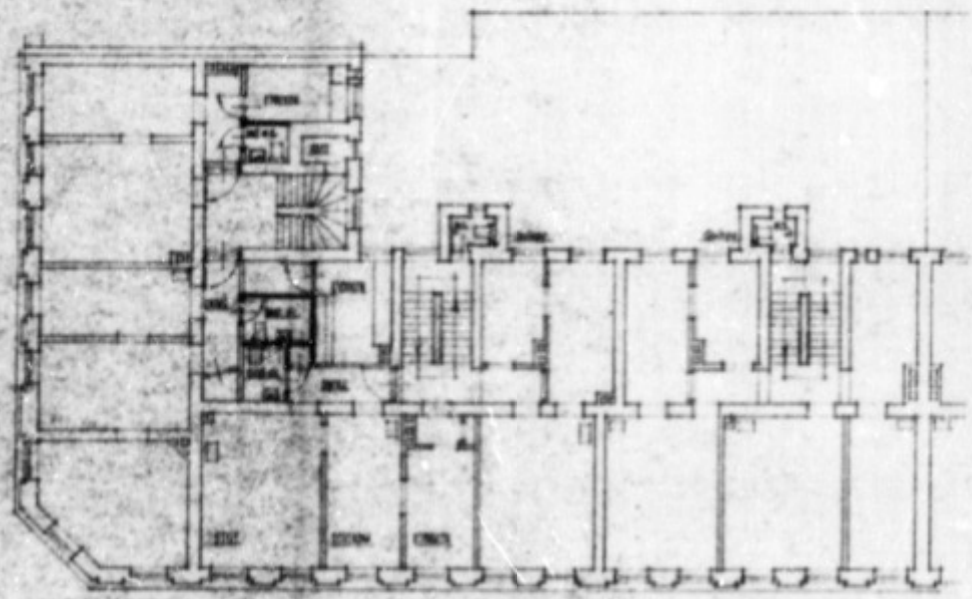
GNR./BNR.:	TILTAKSHAVER:	PROSJEKTKODE:	REV. DATO:	MÅLESTOKK:	TEGNINGSNUMMER:	INDEX:
228/581	BORETTSLAGET TRONDHEIMSVEIEN 24	2023-28 TRO24	10.06.2024	1:100 (A2)	E03	B

TEGNINGER

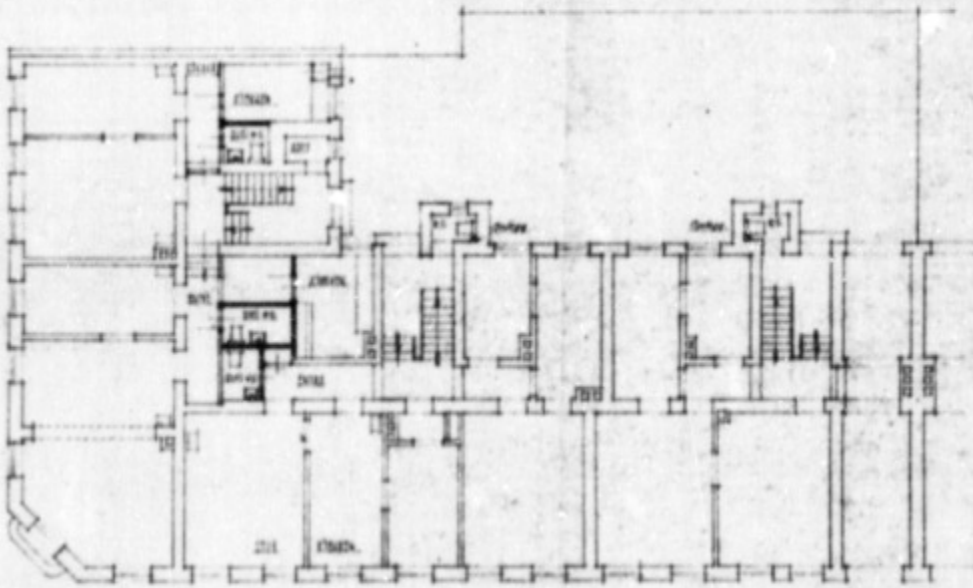

Trondhjemsveien Nr 24.

INNR. WC OG BAD - PLANT 2-5. ETG - 1954.PDF

01157



PLAN AV 2-3-4-5 ETAGER



PLAN AV 1:A ETAGE

— Hyll.

PROBERT

J.S. Olsson

140

TEKNOMATIKYCEN 24, 0310.

ROBERT OLSSON

2

1:100

0 5 10 20 30 40 50 60

TRONDHEIMSVEIEN 24 - INNREDN. AV VERKSTED-

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebgate 19[22] *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredning verksted lagerrom på loft

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Trondheimsveien 24		76/1738

Byggherre

Mikkjel Gjerde
Ammerudgrenda 92

OSLO 9

PMB/SR

Dato
28. september 1981

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

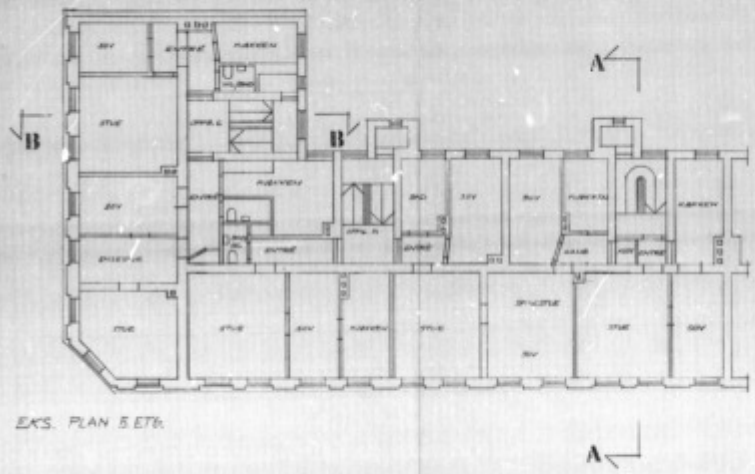
For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Per M. Berglie

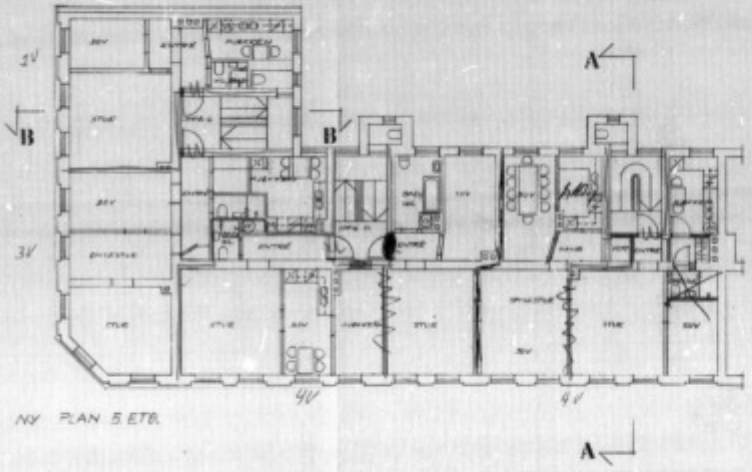
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skl. C-16. ANDVORD.

INNREDNING BAD-WC - BYGA?RD - PLAN 5. ETASJE - 1988.PDF



EKS. PLAN 5 ETG.



NY PLAN 5 ETG.

tegnforklaring

eks. plan

- riving/bortfaking
- riving av fast inventar
- evtl. vaskerør
- evtl. WC
- eks. vervent
- eksisterende dør

ny plan

- ny vegg
- ny dør
- sluk
- ventilasjonskanal
- sikringsskap
- tele-/data-føringer
- lampepunkt
- ny avgrensningsmontasje
- lysrør
- ny WC
- stikkontakt 1 og 2polig
- vaskerom, sjakktrekk
- bryter 1 og 2 polig
- dusjhjørne/dusjkabinett/badekabinett m/sluttere
- varmtvannsbereder
- vaskeservant legg polig
- badekar
- gardinstang
- plass for vaskemaskin til vaskemaskin oppvaskbenk
- varmtvannsbereder
- plass for kjøleskap og fryseskap

dato		antall	sign.
			6

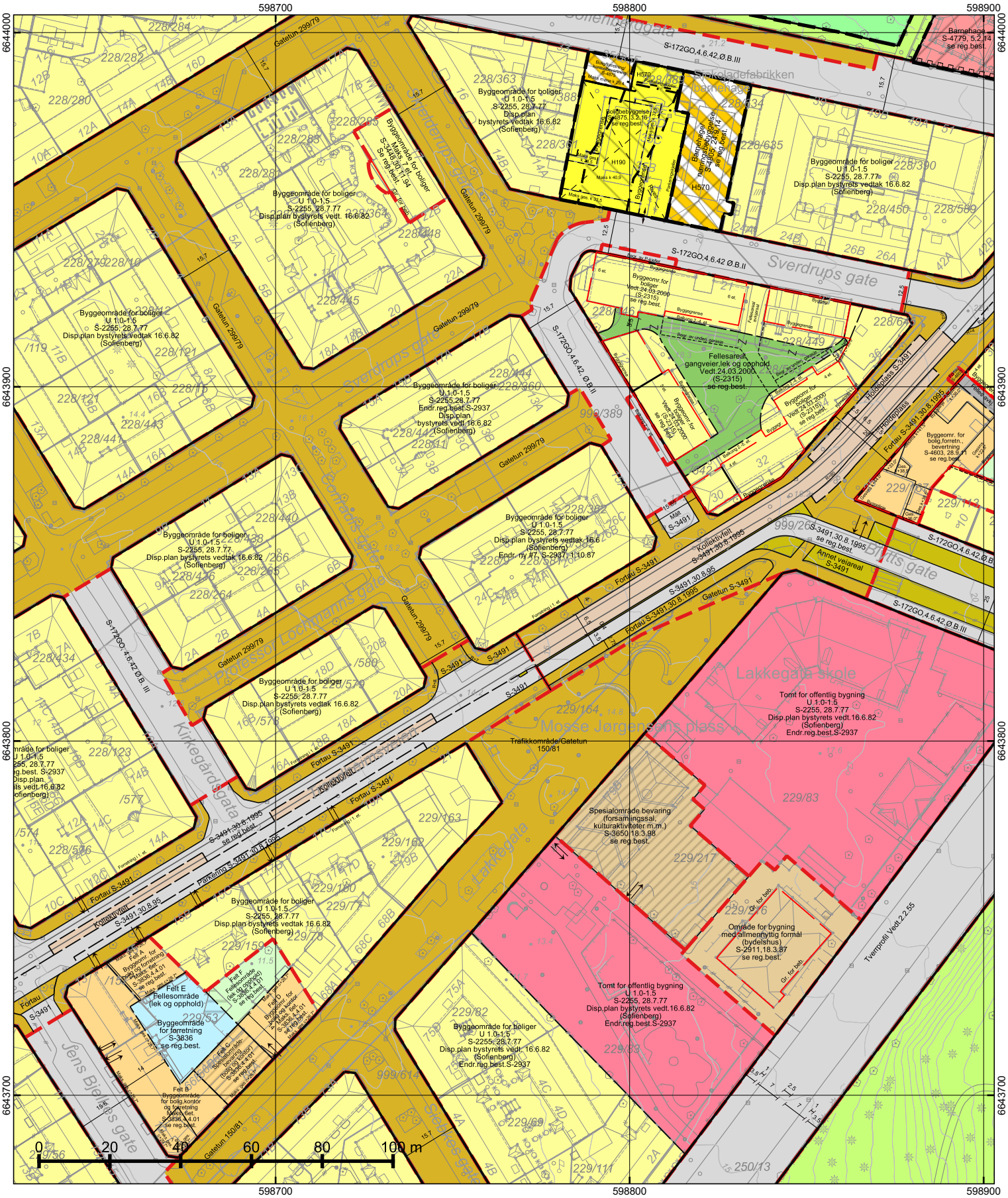
byggherre BORETTSLAGET TRONDHEIMSVEIEN
VEST FISKVIK TRONDHEIMSVEIEN 24, 0560, OSLO 5

EKS. PLAN 5 ETG. 228/181
NY PLAN 5 ETG. gnr/bnr

ARK. SAHL HELDAL & NICOLAISEN
Storgt. 13 - Oslo 1 - Tlf. 41 70 77

10.4.85 dato | 1:100 målt | sign. | tegn. nr. 07

REGULERINGSKART_
A3.PDF



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

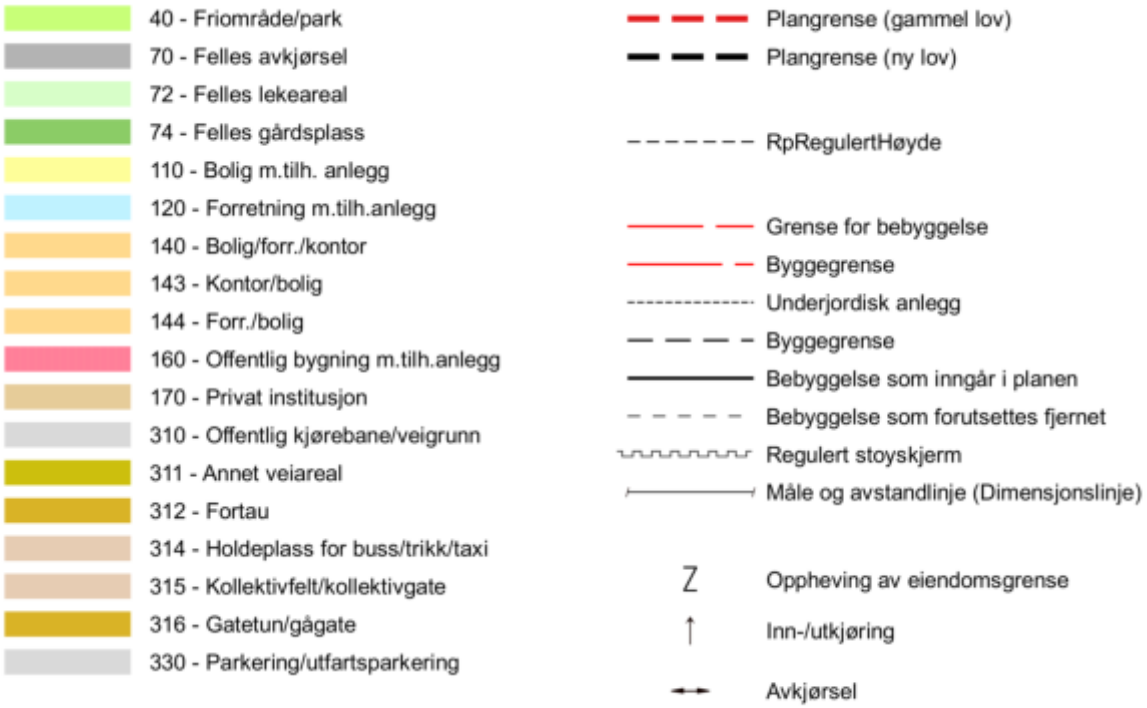
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

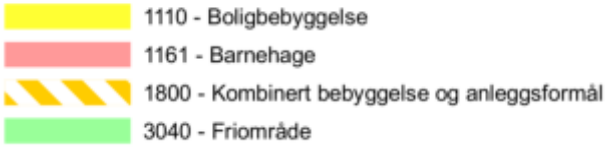
PlottID/Best.nr: 138010/ 86504848
Deres ref.: 42491/ WM120_3000164_3006072
Adresse: TRONDHEIMSVEIEN 24A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 228/581

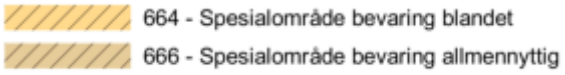
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)













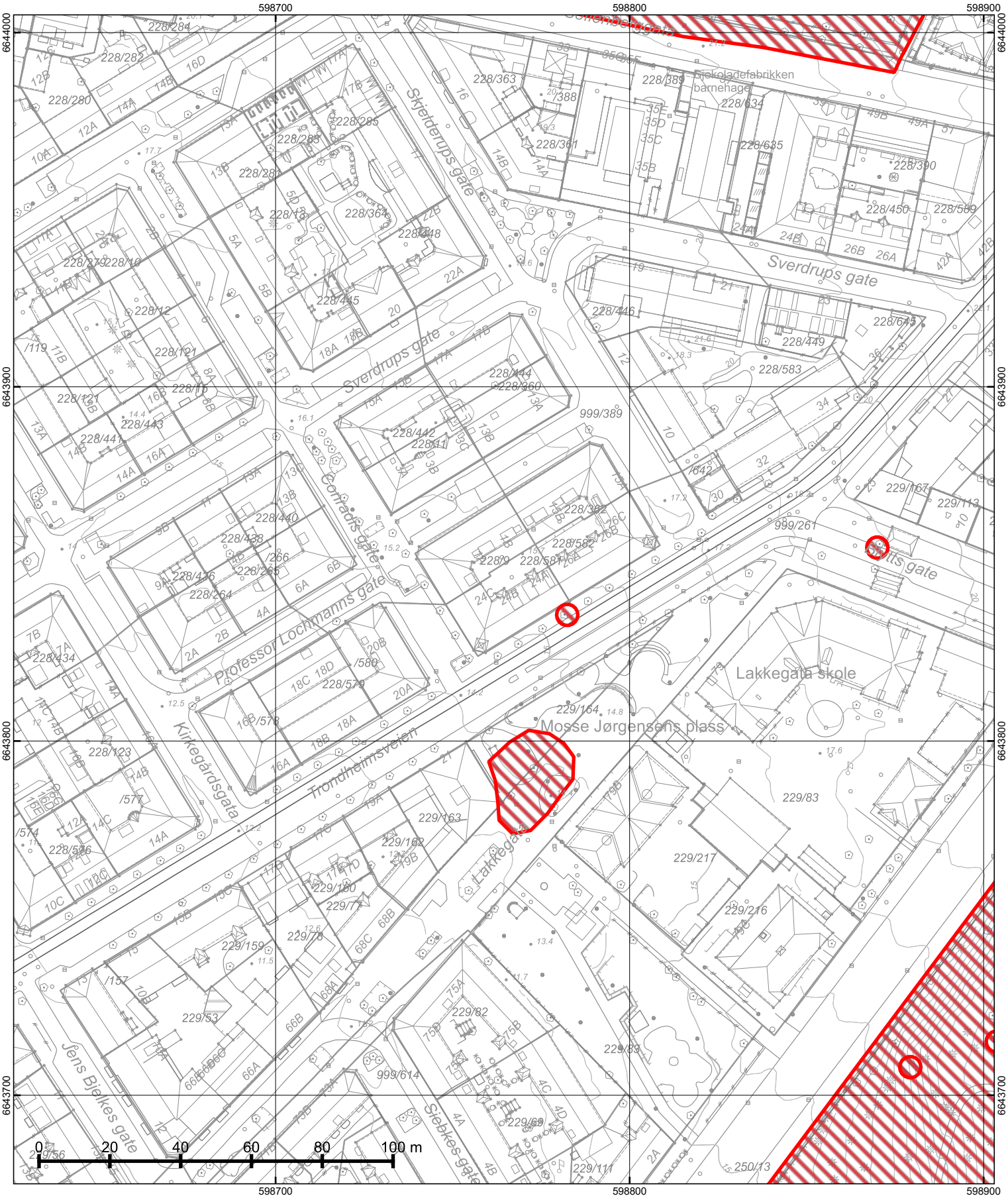












© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 138010/ 86504848
Deres ref.: 42491/ WM120_3000164_3006072
Adresse: TRONDHEIMSVEIEN 24A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 228/581

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 138010/86504848
Deres ref.: 42491/

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



AREALBEKREFTELSE
.PDF

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Adele Gulbrandsen
TRONDHEIMSVEIEN 24A

Dato: 03.02.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86504848
8284355

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.228 BNR. 581

Vi viser til bestilling av 20250203 for TRONDHEIMSVEIEN 24A.

GNR. 228 BNR. 581

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 06.04.1895.

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

540 m²

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

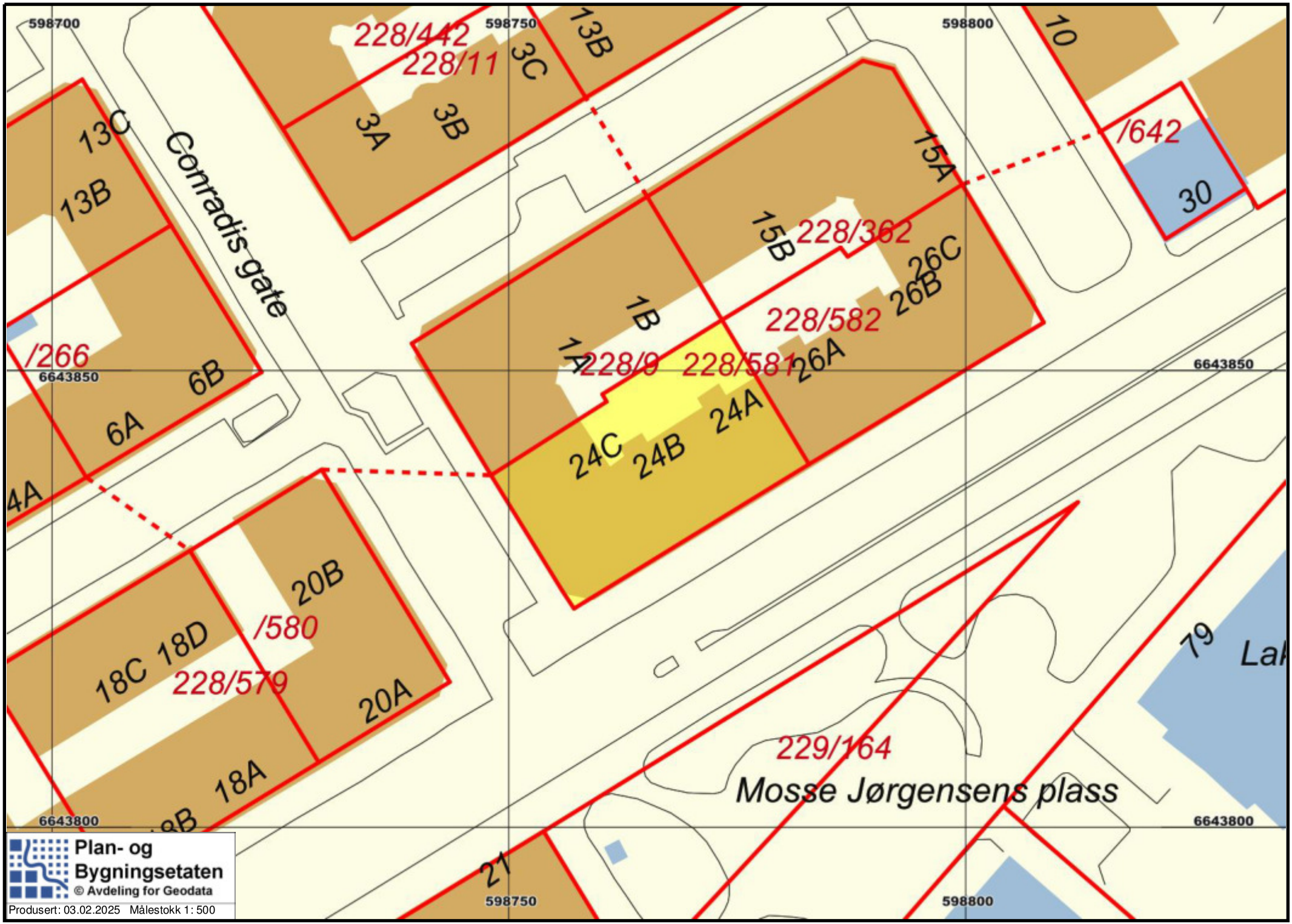
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

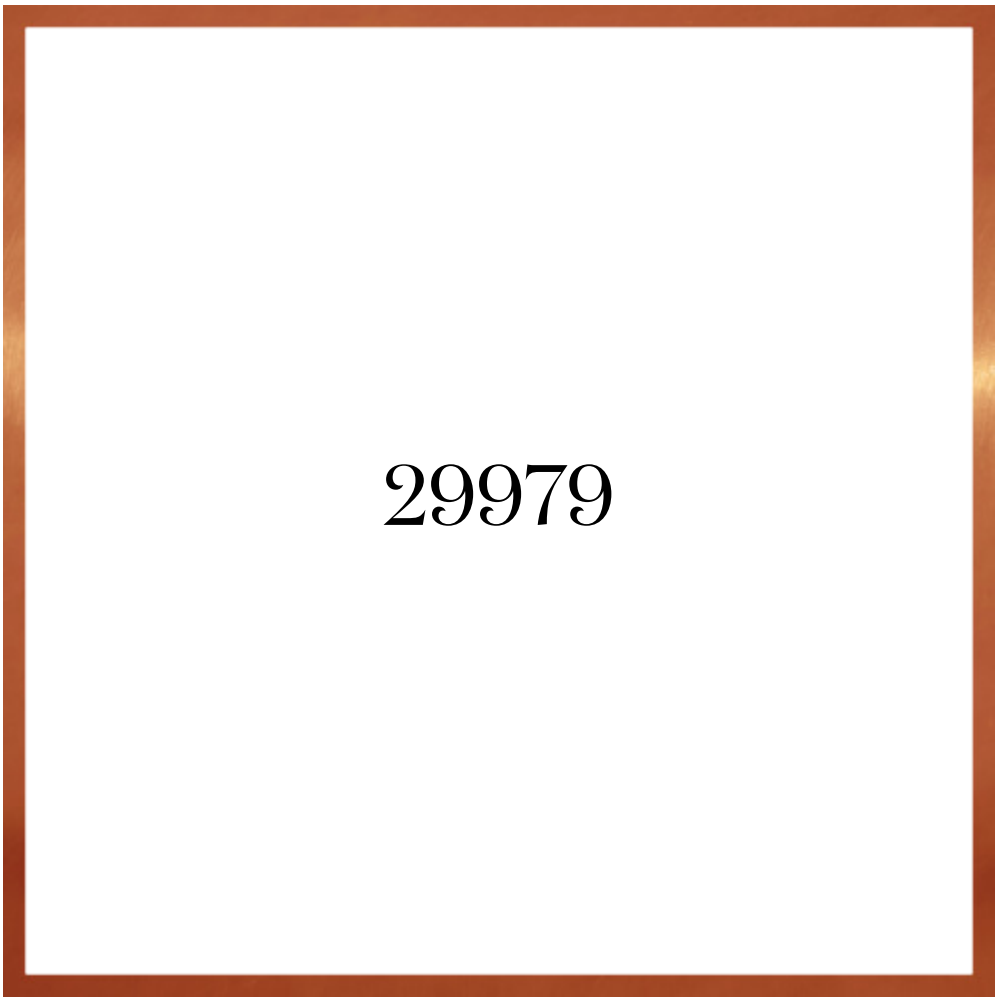
Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 03.02.2025 Målestokk 1: 500


29979

29979

Forslag til reguleringsplan for gatetun i Sofienbergområdet - mellom Rathkes gate og Trondheimsveien

29979 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 04.10.1979
Vedtatt av: Bygningsrådet
Vedtaksdokumenter: 197902992
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-172GO

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255.PDF

Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2037,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

S-3491.PDF

Oslo

S-3491

Endret reguleringsplan for Trondheimsveien mellom Nybrua og Hammerfestgata som omreguleres fra off.traf.omr. (vei, fortau/ gatetun, annet veiareal og byggeomr.for boliger til off.traf.omr. (vei, kollektivfelt, fortau/gatetun, annet veiareal m.m.).

Vedtaksdato: 30.08.1995
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199304101
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING REGULERINGSPLAN FOR TRONDHEIMSVEIEN PÅ STREKNINGEN NYBRUA - HAMMERFESTGATA, ALT. 2.

§ 1. Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
Offentlig trafikkområde: (vei, kollektivfelt, fortau/gatetun og annet veiareal).
Felles områder: (felles avkjørsel).

§ 3. Trondheimsveien på strekningen Nybrua – Hammerfestgata opparbeides i henhold til opparbeidelsesplan fra Statens vegvesen Oslo. Planen forelegges plan- og bygningsetaten og park- og Idrettsvesenet til uttalelse før opparbeidelse igangsettes.

§ 4. Strekningen mellom Blytts gate og Sverdrups gate skal være reservert buss og trikk, med unntak av **sørgående** trafikk

§ 5. til Trondheimsveien 25-29 (bensinstasjon m.m.)

§ 6. Foreliggende reguleringsplan overlapper reguleringsplanen for Nybrua og Krogstøtten som kun omfatter brukonstruksjonen av Nybrua og ikke omfatter trafikkarealet på overflaten av brua. Reguleringsplanen for Trondheimsveien mellom Nybrua og Hammerfestgata innvirker dermed ikke på reguleringsplanen for Nybrua og Krogstøtten.

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 24A
Andelsnr. 29 Orgnr. 950012331 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
302-25-0026

Meglerforetak: Frontline Grünerløkka AS
Saksbehandler: Karoline Selvåg
Telefon / Mobil: 22 19 92 00 / 48 03 92 14
E-post: Karoline.selvag@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