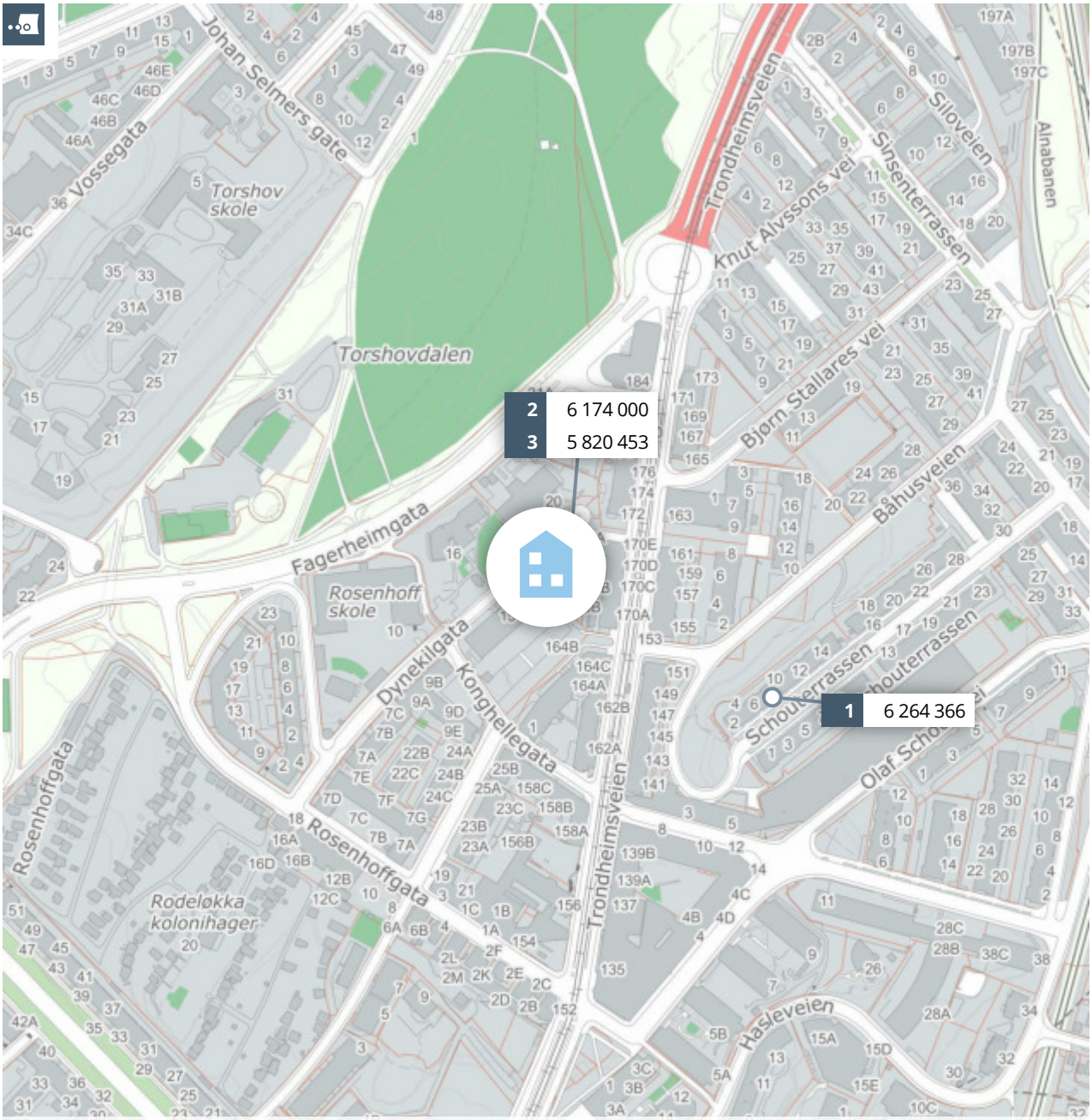
DYNEKILGATA 19 D

PRIVATMEGLEREN



Meglers verdivurdering

DYNEKILGATA 19 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 06.06.2025

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: Joakim Bjøntegård.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Dynekilgata 19 D, 0569 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1937

GNR 226 BNR 9 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS SINSEN RODE 1

Verdivurdert til

5 300 000

269 000	5 569 000	99 446
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	56 m²	5 m²	- m²	4 m²	- m²	- m²
Byggeår						1937

Fellesutgifter	5 757
Formue	59 188
Soverom	2
Etasje	3
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Schouterrassen 8 53 m²	1937	4. etg	2 sov	11.02.2025	5 250 000	**6 000 000**	264 366	6 264 366	**118 196**
2	Dynekilgata 19 B 55 m²	1937	- etg	2 sov	04.03.2025	5 250 000	**5 780 000**	394 000	6 174 000	**112 255**
3	Dynekilgata 19 B 56 m²	1936	4. etg	2 sov	14.01.2025	4 900 000	**5 550 000**	270 453	5 820 453	**103 937**

Velkommen til Dynekilgata 19 D - en arkitekttegnet andelsleilighet med solrik balkong og moderne løsninger!

Leiligheten ligger tilbaketrukket og fredelig til på Rosenhoff, omkranset av grønne og idylliske omgivelser. Boligen har en attraktiv intern beliggenhet i byggets 3. etasje, med en flott balkong som vender mot den rolige bakgården - her kan du nyte solen fra tidlig morgen til ettermiddag.

Boligen har blitt vesentlig oppusset siden 2018 og er utformet av arkitekt med fokus på materialitet og lys. Resultatet er en gjennomtenkt planløsning med plassbygde løsninger, helhetlig farge- og materialbruk og en stilren atmosfære.

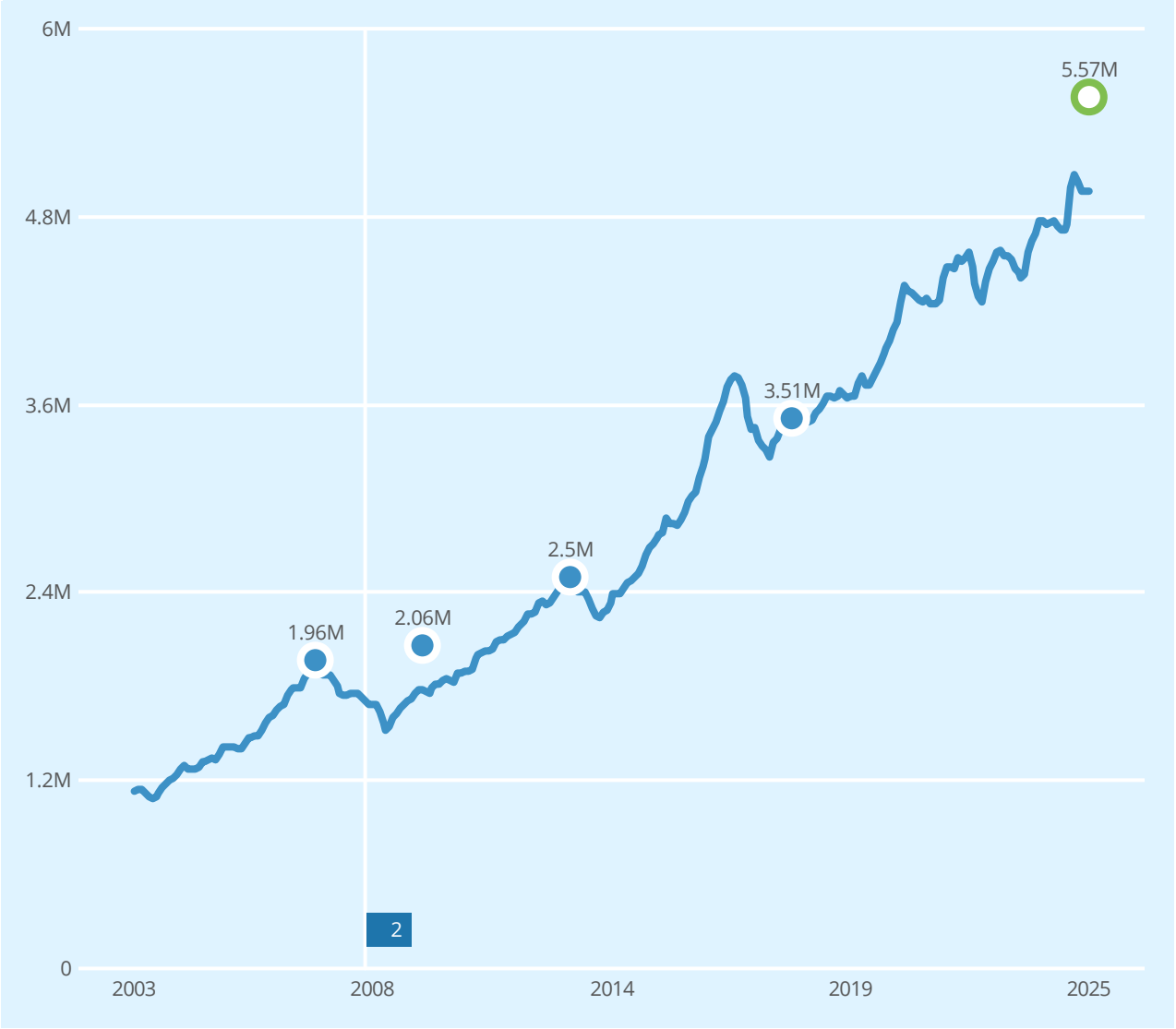
Kvaliteter:
•Arkitekttegnet
•Omfattende oppusset siden 2018
•Balkong med morgen og ettermiddagssol
•Tilbaketrukket beliggenhet
•Lys og gjennomgående
•Plassbygde løsninger
•To boder

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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

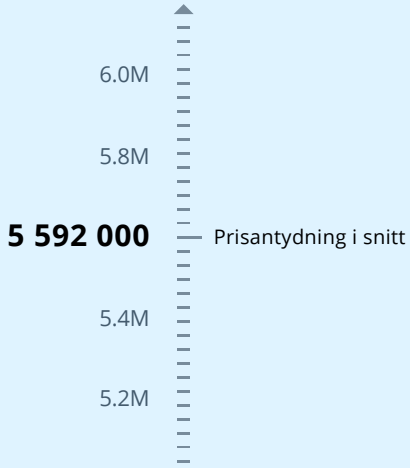
2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
09.06.2018	28.06.2018	07.09.2018	3 450 000	3 375 000	139 000	3 514 000	3
16.04.2013	23.04.2013	05.08.2013	2 150 000	2 350 000	147 000	2 497 000	
15.10.2009	15.10.2009	19.10.2009	-	1 900 000	163 000	2 063 000	
05.04.2007	16.04.2007	21.05.2007	1 650 000	1 860 000	104 000	1 964 000	

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Omfattende oppusset

Leiligheter til salgs i SINSEN RODE 1 grunnkrets nå

17
leiligheter til salgs

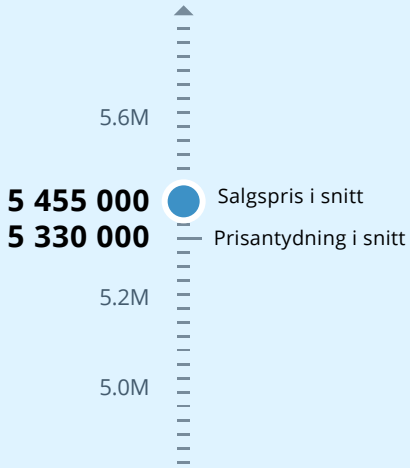


Annonsene har i snitt ligget ute i

48
dager

Leiligheter solgt i SINSEN RODE 1 grunnkrets siste 3 mnd

36
leiligheter solgt

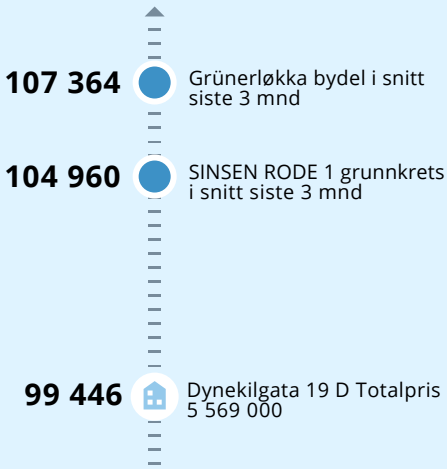


Solgt i snitt i løpet av

16
dager

for 2.1% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Dynekilgata 19 D, 0569 OSLO

OSLO kommune

gnr. 226, bnr. 9

Andelsnummer 78

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 02.06.2025 **Rapportdato:** 04.06.2025 **Oppdragsnr.:** 20856-25218 **Referansenummer:** YJ7220

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Morten Sæther **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Morten Sæther
Uavhengig Takstingeniør
ms@taksator.no
924 14 270

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet med balkong i 3.etasje med sentral og attraktiv beliggenhet på Rosenhoff, bydel Grünerløkka i Oslo.
Leiligheten holder en normal standard med behov for modernisering av baderom.

Naturlig avtrekksventilasjon.
Leiligheten har oppvarming ved sentralfyring med radiatorer, samt varmt forbruksvann.

Kjøkkeninnredning opplyst å være fra 2018-2019 i regi av eier.
Glatte fronter med heltre benkeplate.
Integrerte hvitevarer.

Flislagt baderom opplyst å være fra 1994-1996, i regi av borettslaget.
Gulvmontert klosett og dusjsone med forheng.
Opplegg for vaskemaskin.

Utgang fra stue/kjøkken til balkong.

Leiligheten disponerer 2 stk boder.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

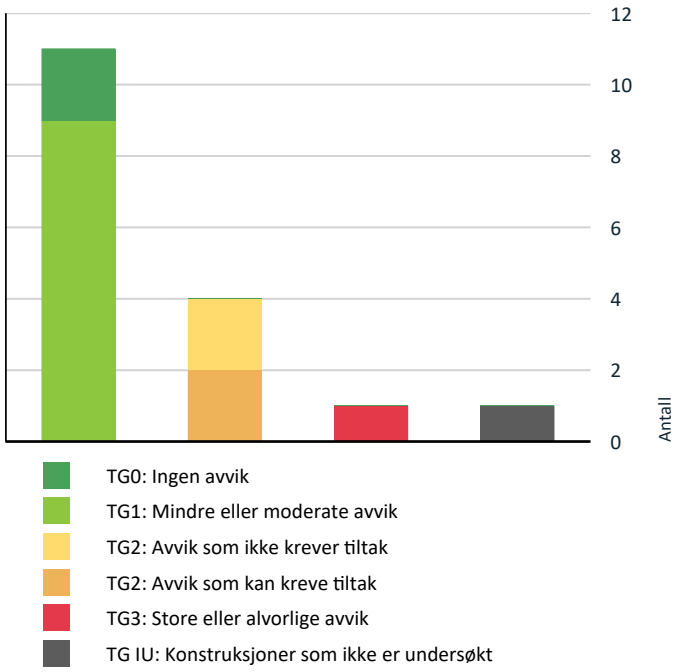
3-roms leilighet med balkong i 3.etasje.

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
I henhold til originale byggetegninger.
- Kjøkkenet har blitt flyttet ut til stue fra det minste soverommet.
- Vegg mellom stue og tidligere soverom er revet.

Disse endringene er ikke søknadspliktige.

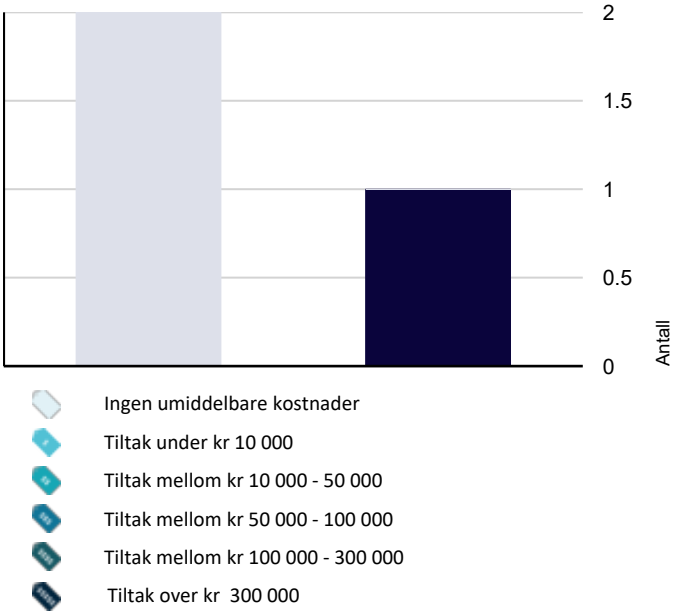
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.
Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene.
Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.
Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige

Sammendrag av boligens tilstand

opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.
I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
Dette avviker fra NT sine retningslinjer.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.
Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet med balkong i 3.etasje.

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Generell Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vindu på ett soverom Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET MED BALKONG I 3.ETASJE.



Byggeår
1937

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger om når bygget er tatt i bruk.

UTVENDIG

TG 2 Vindu på ett soverom

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1990.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

–

Opplyst av selger:
Dette er en kostnad borettslaget dekker, og dermed ikke en fremtidig utgift for ny eier.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at vinduer må beregnes byttet på sikt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2020/2021.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsrapport

TG 1 Entrèdør

Brann- og lydklassifisert entrédør.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Dører

Balkongdør med trerammer og isolerglass fra 2020.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue/kjøkken til balkong med epoxy på dekket.
Rekkverk med plater.
Rekkverkshøyden ble målt til 1.02 m.

Utvendige trapper

Trapper og reposer i betongkonstruksjoner med gulvbelegg.
Ellers malte flater.

Andre utvendige forhold

Ytterveggenes fasader er forblendet med teglstein.
Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein.

–

Bygningen ble oppført i 1937 etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Gamle og eldre bygninger har generelt et løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

Støpt såle på antatt fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Belegg på gulv i entrè/gang.
Ellers tregulv.

På befaring ble det påvist noe knirk i gulv,

Vegger:
Glatte, malte flater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Himlingshøyden ble i stue målt til ca. 2,63 m.

–

På befaring ble det påvist noe slitasje i overflater og noe riper/merker på tregulv.
Ellers ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Stedvis riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

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

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner (betongelementer) fra byggeårene.

–

Det ble utført målinger for å sjekke evt. høydeforskjell (i stue/kjøkken og på soverom).
På befaring ble det påvist en høydeforskjell på ca. 13 mm på ett soverom.
Lokale skjevheter kan forekomme.

–

Det gjøres oppmerksom på at målinger er utført med møbler. Oppgitte skjevheter gir her en indikasjon om at det er skjevheter i boligen og får å få helt nøyaktige nivåforskjeller må målinger foregå i en umøblert bolig. Det vil si at det derfor ikke kan utelukkes at det er ytterligere skjevheter i boligen som ikke lot seg måle grunner møbler mm.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Glatt, malt original innerdør til ett soverom.
Formpresset innerdører med 3 speil.

–

Tilstandsrapport

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.
Eldre innerdører må påregnes vedlikehold, evt byttes.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre innvendige forhold

Plassbygdskap i entrè/gang.
Garderobeskap på ett soverom.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Flislagt baderom opplyses å være rehabilitert i 1994 -1996 i regi av borettslaget.
Gulvmontert klosett, dusjsone med forheng og opplegg for vaskemaskin.
Ingen dokumentasjon foreligger.

–

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter Surveymaster) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Baderommet er i daglig bruk, det anbefales å bruke dusjkabinett inntil baderommet moderniseres.

–

Bad og underliggende konstruksjoner fra 1994- 1996.
Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn og anbefalt brukstid på våtrom er ca 20-25 år.
Tetthetsfunksjonen/forventet levetid for denne type konstruksjon er utløpt, oppgradering må påregnes.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).
En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og risikoen for manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Det er påvist defekte varmekabler, rørgjennomføringer i våtsonen til kjøkkenet, eldre sluk/rørføringer.
Ingen synlig membran i sluk.
Fall på gulv som er under dagens krav.
Veggventil via naturlig avtrekksventilasjon, ingen tillufts spalte ved dør.
Små fukt/svelle skader på innredning.
Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Tilstandsgrad er satt ut ifra alder.

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til murvegg/yttervegg og fast innredning.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Åpen kjøkkenløsning i stue opplyst å være fra 2018-2019.
IKEA skap og glatte heltre furu fronter.
Benkeplate i heltre furu med nedfelt kum i rustfritt stål.
Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap (benk modell).
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

–

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

–

På befaring ble det påvist noe skjeve/vride fronter.
Det bør påregnes noe vedlikehold, evt bytte av noen fronter.

Ingen avvik ut over normal forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator med kullfilter over stekesonen.

–

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer
montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor
avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

–

Filteret i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg i kanalene og skaper brannfare.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Tilstandsrapport

Opplyst av eier:
Borettslaget tillater ikke montering av mekanisk avtrekk da dette forstyrrer den naturlige ventilasjonens trykkbalanse.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannførende rør i kobber, noe mindre vannledninger i plast.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.
–

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 2 Ventilasjon

Bygningens ventilasjonssystem er basert på naturlig avtrekk over tak.
Tilluft via spalteventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Normal funksjon etter byggeforskrifter på oppføringstidspunktet. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

–

Opplyst av eier: Borettslaget tillater ikke montering av mekanisk avtrekk da dette forstyrrer den naturlige ventilasjonens trykkbalanse.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Varmesentral

Radiatorer tilknyttet og varmt forbruksvann fra sentralvarmeanlegg.
Ingen synlige tegn til lekkasje.
For øvrig er ikke anlegget teknisk vurdert eller effekt målt.

Eldre/originale radiatorer.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang.
Automatsikringer.
40 Amp hovedbryter og 6 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.

–

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.
Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

–

Det foreligger dokumentasjon på at det er utført el-tilsyn med dato: 01.12.2021.
Sak er avsluttet.

Tilstandsrapport

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja 2025: Utført av Sagene Elektro AS - Installering av taklampe soverom.
   2018-2019 Utført av Nordre Follo Elektriske AS- Skiftet ut nesten hele anlegget med nye kurs, kabler, sikringer, brytere, stikk og komfyrvakt. Kabler i himlinger og på bad er ikke skiftet

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Generell kommentar

Dette er utenfor takstmannen sitt kompetanse område, det anbefales å utføre en El-kontroll.
Anlegget er opplyst at det fungerer i dag.



TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Brannslukkingsapparat.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

–

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

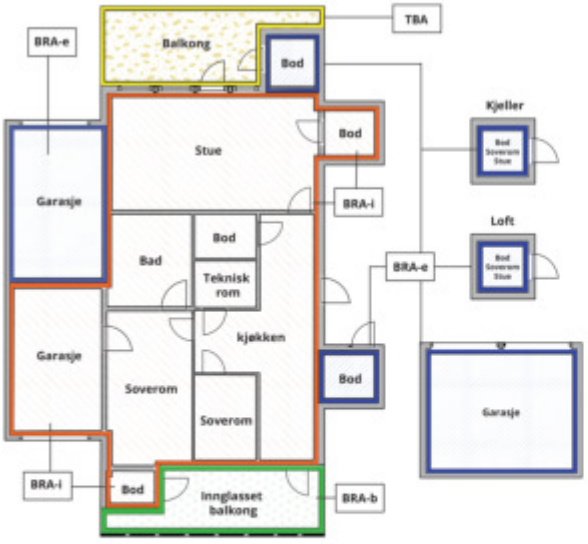
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

3-roms leilighet med balkong i 3.etasje.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft (fellesareal)		1		1	
3. Etasje	56			56	4
Kjeller (fellesareal)		4		4	
SUM	**56**	**5**			**4**
SUM BRA	**61**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft (fellesareal)		Bod	
3. Etasje	Entré/gang, Bad, 2 Soverom, Stue/kjøkken		
Kjeller (fellesareal)		Bod	

Kommentar

3.etasje BRA- i:
Entré/gang, bad, 2 soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.
Utgang fra stue til balkong med gulvareal på ca. 3,6 m² (TBA).

–

Loft (fellesarealer BRA-e):
Leiligheten disponerer 1 loftsbod med ett gulvareal på ca. 5 m² (skråtak).
Deler av boden er ikke måleverdig pga skråtak.

Kjeller (fellesarealer BRA-e):
Leiligheten disponerer 1 kjellerbod med ett gulvareal på ca. 4,4 m².

Begge er merket med nr. 319.

–

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I henhold til originale byggetegninger.
- Kjøkkenet har blitt flyttet ut til stue fra det minste soverommet.
- Vegg mellom stue og tidligere soverom er revet.

Disse endringene er ikke søknadspliktige.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Opplyst av selger/eier:
2020 Balkonger og oppgradering fasader (Oslo Murmesterbedrift AS)
2020 Utskifting 3/4 vinduer i leiligheten, samt balkongdør (Vindu Entreprenøren AS)
2021 Elkontroll (Elvia)
2024 Brannvarsler og brannslukker byttet (Firesafe AS)
2025 Montering av lampe soverom (Sagene Elektro AS m. Samsvarserklæring)

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
3-roms leilighet med balkong i 3.etasje.	56	0

Kommentar

3-roms leilighet med balkong i 3.etasje.

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.6.2025	Morten Sæther	Takstingeniør
	Anna Maria Elisabet Forslöw	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Dynekilgata 19 D

Hjemmelshaver
Trondhjemsv 170 Borettslaget

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0301

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
319/TRONDHJEMSV 170 BORETTSLAGET	948322269	319	OBOS Eiendomsforvaltning A/S - 02333	Forslöw Anna Maria Elisabet, Johansen Gjermund Falck

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
78	1 425	59	*31.12.2024*	269 000	*01.05.2025*

Kommentar
Tall er mottatt fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms leilighet med balkong i 3.etasje med sentral og attraktiv beliggenhet på Rosenhoff, bydel Grünerløkka i Oslo.
Kort vei til godt utvalg av forskjellige butikker, spisesteder, treningssenter samt alle servicetilbud.
Trikk, buss og T-bane ligger i umiddelbar nærhet.
Kort vei til de grønne lungene Torshovdalen, Torshovparken, Sofienbergparken, Botanisk Hage og Ola Narr.
Grünerløkka med godt utvalg av kaféer, butikker, spisesteder m.m.
Flere treningssenter i umiddelbar nærhet samt kort vei til BI og Nydalen.

Om tomten

Felles eiet tomt på 1829,9 m².

Gateparkering etter gjeldende regler.
Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering".
For mer info om beboerparkeringsordningen, se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/

Tinglyste/andre forhold

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.733,– pr. md.
Herav:
Felleskostnader 5.339,-
OBOS Opennet 219,-
Balkongtillegg 1 175,-
Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 5.757,-

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av blokkbebyggelse.
Bygningen ble tatt i bruk i 1937 og oppført i mur- og betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.

Borettslaget består av 97 andeler.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og borettslagets styret.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	93324616			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.05.2025	Utfylt av selger	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	30.05.2025	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	02.06.2025	Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap	02.06.2025	Opplysninger om borettslaget/sameiet.	Gjennomgått		Nei
Eier	30.05.2025	Som påviste og gav opplysninger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/YJ7220

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Aksept (WM)

Oppdragsnr.
92250364

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anna Forslöw	Gjermund Falck Johansen

Gateadresse
Dynekilgata 19 D

Poststed	Postnr
Oslo	0569

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: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 93324616

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: Varmekabler virker ikke

Document reference: 92250364

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skiftet WC (til en med P-lås) i forbindelse med kjøkkenflytt. Tilkobling av vann fra bad til nytt kjøkken.
Arbeid utført av	Majorstua Rør AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Liten lekkasje i gammelt kjøkken ut fra hovedstamme, reparasjon ble utført i regi av boretslaget i 2019.
Arbeid utført av	Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift AS

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	Skiftet ut nesten hele anlegget med nye kurs, kabler, sikringer, brytere, stikk og komfyrvakt i 2019. Kabler i himlinger og på bad er ikke skiftet.
Arbeid utført av	Nordre Follo Elektriske AS

Filer

2019 Samsvarserklæring - Nordre Follo Elektriske AS.pdf

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	El-kontroll av ELVIA i 2021

Filer

2021 - Avsluttet tilsynssak_Elvia.pdf

Document reference: 92250364

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	Balkonger, balkongdør og 3/4 vinduer er byttet i regi av borettslaget.
Arbeid utført av	Oslo Murmesterbedrift AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92250364

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 forsikringspremie er 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: 92250364

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anna Forslöw	dd1ca76204ff07157bc4d9b72072fd3b23f8285e	26.05.2025 20:13:59 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gjermund Falck Johansen	ccf6dbddd691d736f98d7d5b0caaed7a718786dd	26.05.2025 20:17:27 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 92250364

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

Fram Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Aksept v/Peter Hørte Lunde
Ullevålsveien 14, 0171 OSLO
E-post: WM120_3004819@usermail.webmegler.no

8551424 7/319 26.05.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 26.05.2025.

Boligselskap:	7 Trondhjemsveien 170 Borettslag
Organisasjonsnr:	948.322.269
Andelseier:	Anna Maria Elisabet Forslöw Gjermund Falck Johansen
Leieobjektnr:	319
Adresse:	Dynekilgt 19 D, 0569 OSLO
Andelsnummer:	78
Borettsinnskudd:	kr 1.425,–
Hjemmeside:	https://www.trondhjemsveien170.no/

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

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

Opplysninger om boligselskapet:

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK03-98207977357	A	19.832.790,-	26 år 4 md.	12		Flyt	5,64%
* OBBK04-98207977330	A	915.552,-	27 år 7 md.	12		Flyt	5,64%
* OBBK05-98207977349	A	8.322.074,-	26 år 5 md.	12		Flyt	5,64%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.733,– pr. md.

Herav:

Felleskostnader	5.339,-
OBOS Opennet	219,-
Balkongtillegg 1	175,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 5.757,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	1.996,-	15.754,-	59.188,-	269.994,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

	Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
*	OBBK03-98207977357	240.496,-	1.463,-
*	OBBK04-98207977330	27.742,-	169,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 269.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2025

Kapitalkostnader

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

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

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

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

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

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7
BORETTSLAGET TRONDHJEMSVEIEN 170

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET TRONDHJEMSVEIEN 170

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 22. mai kl. 09:00 og lukker 25. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET TRONDHJEMSVEIEN 170

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Jørgen Andersen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Andreas Ytterstad og Kim Kalland er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 260 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 260 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Andrea Ulriksen
- Aurora Botten Gundersen
- Bjørge Bondevik

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

- Ingebjørg Aas
- Lillian Tørlen

Vedlegg

1. 2025 - Presentasjon av kandidater.pdf

Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Jørgen Andersen

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

- Per Kristian Bekk

Årsrapport for 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har tillitsvalgte vært:

Styret

Styreleder	Jørgen Andersen	Trondheimsveien 170 E
Styremedlem	Lillian Marie Tørlen	Trondheimsveien 170 B
Styremedlem	Snorre Magnus Lindholm-Thrana	Dynekilgata 19 C
Styremedlem	Samuel A. N. Skretteberg	Dynekilgata 19 C
Styremedlem	Per Kristian Bekk	Trondheimsveien 170 C
Varamedlem	Ingebjørg Elise Aas	Trondheimsveien 170 A

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

Generelle opplysninger om Borettslaget Trondhjemsveien 170
Borettslaget består av 97 andeler.

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948 322 269, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune.

Borettslaget har følgende adresser:

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

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy. Revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

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

Denne rapporten oppsummerer styrets arbeid siden generalforsamlingen i mai 2024. I noen tilfeller nevner vi også oppgaver det forrige styret utførte, hvis disse har særlig betydning for budsjett/regnskap eller henger samme med arbeid som ble gjort etter siste generalforsamling.

NY NÆRINGSLEIETAGER
Rørleggerbutikken Søstrene Amundsen sa opp leieavtalen sin mot slutten av 2023 (dette ble også omtalt i fjorårets rapport). For styret var det også viktig å finne en egnet leietager raskt. Næringsmegleren ArealPartner be derfor tidlig engasjert til å hjelpe oss med å finne ny leietager.

Selv om vi ønsket å finne en ny leietager raskt, må man være realistisk på at næringsmarkedet er mye tregere enn privatmarkedet. Potensielle leietagere snevers også inn av at virksomheten bør helst være en kombinasjon av butikk/kontor med behov for lett tilgang for besøkende for å utnytte våre lokaler best mulig. Samtidig kan lokalet være lite egnet for virksomheter som kraver mye tilfeldig oppsøkende kunder, da vi ikke er sentrumsnære nok. Trenden med at mye handel og arbeid har flyttet seg til internett gjør det også mer utfordrende å finne en ny leietager. For styret var det også viktig å finne en leietager med gode utsikter.

Vi vurderte en rekke potensielle leietakere underveis. For eksempel var flere treningskonsepter interessert, men disse ble avvist fordi de ville medføre for mye støy. Noen interessenter ønsket at borettslaget skulle utføre større ombygginger på forhånd (som de så skulle nedbetale over tid), noe vi ikke ønsket å gå med på. Andre mulige leietakere hadde uprøvde konsepter eller manglet en dokumentert solid drift, og ble derfor også valgt bort.

Det var overraskende mange ting å ta stilling til når det gjaldt valg av ny leietaker og leievilkår. Til slutt inngikk vi avtale med Beast Barber and Beauty Queen Zawrotniak. Selskapet drives av et polsk ektepar, hvor mannen driver en veletablert barbersalong og ektefellen starter opp en skjønnhetssalong.

Søstrene Amundsen sa opp leieavtalen sin i november 2023, etter at budsjettet for 2024 allerede var vedtatt. Regnskapet for 2024 viser lavere inntekter sammenlignet med budsjettet for 2024. Søstrene Amundsen leide ut mai 2024. Den nye leietageren fikk fritak fra å betale husleie en periode for å kunne sette lokalet i stand før oppstart. I budsjett for 2025 er det derfor ikke lagt inn noen leieinntekter for januar 2025. På årsbasis vil den nye leieavtale gi omtrent 150.000 kr mer i leieinntekter. Fordi leiebetalingene først starter i februar 2025, vil full effekt av dette først komme i budsjettet for 2026. Den økte leieinntekten er én av grunnene til at vi bare økte felleskostnadene med 2 % fra 1. januar 2025.

Mens lokalet stod tomt, utførte styret enkelte forbedringer. Vi måtte være forsiktige med hvor mye vi gjorde, siden vi ikke visste hva den nye leietakeren ville trenge eller ønske å

gjøre selv. Samtidig var det noen tiltak som burde utføres for at lokalet skulle fremstå ryddig og klart for en ny leietaker. Styret sto for en del enkel riving og fjerning av lister og kabler på egen hånd. Elektriker ble brukt til å utbedre det elektriske anlegget (særlig noen gamle sikringer), rørlegger for å justere radiatorventiler og tilkoblinger og vaktmester til å bedre luftventiler og mure igjen en del hull i vegger fra gammel mur/murpuss. Totalt kostet disse oppgraderingene ca. 45 000 kr inkl. mva.

I tillegg kommer tap av leieinntekter for perioden lokalet stod ledig, utgifter og provisjon til næringsmegler. Totale kostnader, inkludert tap av leie, er estimert til ca. 385.000 kr.

EIENDOMSSKATT

Oslo kommune har de disse årene utvidet grunnlaget for eiendomsskatt og drevet på med taksering av næringslokaler i stor stil. I 2024 måtte borettslaget for første gang betalte eiendomsskatt. Beløpet var på 10 435 kr og er ført under kommunale avgifter i regnskapet.

I den nye leieavtalen for næringslokalet vil ekstra kommunale avgifter av denne typen kunne bli viderefakturert til leietager. Eiendomskatten er i praksis en ekstra skatt for å drive næringsvirksomhet i Oslo, innført av AP-byrådet og videreført av Høyre-byrådet.

VASKEMASKIN / TØRKETROMLER

I løpet av 2024 måtte vi tilkalle service på fellesvaskeriets vaskemaskiner og tørketromler fire ganger, til en samlet kostnad på ca. 10 700 kr. Summen i seg selv er ikke så stor, men hvert servicebesøk betyr at en maskin er ute av drift i flere uker. Dette er upraktisk for beboerne og krever mye oppfølging fra styret. I tillegg har det vært mange tilfeller der maskinene stoppet av ulike årsaker, som styret også må undersøke og håndtere fortløpende.

Maskinene begynner nå å bli modne for utskiftning. Per mars 2025 undersøker styret muligheten for å bytte ut dagens husholdningsmaskiner med mer robuste industrimaskiner.

STØY / NABOKLAGER

Styret fikk relativt få klager i 2024 på støy. Vanligvis dreier det seg om oppussingstøy eller fest/musikkstøy. I de fleste tilfellene har det holdt med en henvendelse fra styret.

Det er generelt få problemer med støy i borettslaget og styret jobber for å holde det slik. Lyd kan spre seg på mange ulike måter og kan forplante seg ulikt til ulike leiligheter. Derfor er det viktig at den som plages av støy, selv tar det opp med vedkommende nabo, og eventuelt melder fra til styret, i stedet for å tenke at "det plager sikkert flere, så da vil nok noen andre ta det opp".

Styret vil også minne om regler for husdyrhold: Hunder skal ikke etterlates alene på balkonger, og det er båndtvang i bakgården. Bakgården skal heller ikke brukes som lufteområde for hunder.

BYTTE AV BRANNUTSTYR

(Dette punktet er en gjentakelse fra fjorårets årsrapport.)

I februar 2024 gjennomførte styret sammen med Firesafe AS bytte av brannutstyr i leilighetene. Alle leiligheter ble utstyrt med en ny brannslukker/pulverapparat, røykvarsler i entré og stue. Noen leiligheter ble også utstyrt med varmedetektor på kjøkkenet, der hvor det enten var dør inntil kjøkkenet eller hvor røykvarsleren i entréen ikke kunne monteres rett utenfor kjøkkenet. Tiltaket kostet ca. 248 000 kr inkl. mva. og kommer på regnskapet for 2024.

BYTTE AV FORSIKRINGSSELSKAP

Mot slutten av 2023 igangsatte styret byttet av forsikringsselskap, som nevnt I forrige årsrapport. På det tidspunktet var bygningsforsikringen ventet å økt til ca. 432.000 kr. Gjensidige Forsikring kunne tilby ny forsikring til 353 000 kr.

I regnskapet for 2024 er summen for forsikring litt høyere enn dette, fordi byttet til Gjensidige skjedde i februar 2024. Regnskapet omfatter derfor en periode med forrige forsikringsselskap og resten av året med den lavere kostnaden fra Gjensidige.

Gjensidige har også en ordning med kundeutbytte fra Gjensidigestiftelsen. Mange vil kjenne igjen dette fra private forsikring hos Gjensidige, og bedriftskunder er også omfattet av denne ordningen. Kundeutbytte har vært ca. 11,3 % i snitt de siste årene. I budsjettet for 2025 har styret derfor ført opp ca. 35 000 kr under "andre inntekter".

LEKKASJE PÅ FYRROM

I januar 2024 oppstod det en stor lekkasje på fyrrommet i Trondheimsveien. Et rør koblet til radiatoranleggets vakuumutlufter sprak trolig fordi vannet i røret frøs. Trykket var så kraftig at flere deler ble blåst av vakuumutlufteren og tilknyttet utstyr. Lekkasjen gjorde at alt vannet fra alle radiatorer i Trondheimsveien tømte seg ut på gulvet i det nederste nivået av fyrrommet, noe som førte til en oversvømmelse. På fyrrommet har vi to grunnvannspumper i en brønn som pumper ut grunnvann kontinuerlig som virkelig kom til sin nytte her. Kveldsutrykning fra rørlegger for å få stoppe lekkasjen kom på ca. 11 000 kr inkl. mva.

Etterpå måtte styret vurdere hvordan skadene skulle utbedres. Vakuumutlufteren jobber tett mot et ekspansjonskar og det er anbefalt at begge skiftes samtidig. Ekspansjonskaret hadde ukjent alder og vakuumutlufteren hadde produksjonsår 2007. Styret valgte å bytte ut vakuumutlufter, ekspansjonskar og en vannpåfyller. Utstyr og montering kom på ca. 215 000 kr inkl. mva.

At det kunne bli frost på fyrrommet var en ny erfaring for oss. Lekkasjen skjedde under en sprengkald periode i januar 2024. Dette har ikke vært et historisk problem på fyrrommet, fordi i mesteparten av den tiden det skadde utstyret har vært på fyrrommet, har det tidligere har vært to oljefyrer der som har avgitt mye overskuddsvarme. Disse ble fjernet i forbindelse med innføringen av bergvarme for noen år siden. For å unngå nye problemer med frosne rør på fyrrommet har vi for det første lukket en gammel stor ventil (!) og installert to elektriske panelovner som vil holde en minimums temperatur på fyrrommet fremover.

AKKUMULASJONSTANK PÅ FYRROMMENE / REDUSERT SIRKULASJONSSTØY

I forrige årsrapport fortalte vi om en ny akkumulasjonstank på fyrrommet i Trondheimsveien og ombygging av anlegget for tilkobling av tanken. Tanken ble montert i mars 2024. Hensikten var å redusere sirkulasjonsstøy i radiatoranlegget. Tiltaket kostet 207 500 kr inkl. mva. og beløpet er inkludert på regnskapet for 2024.

Etter gode erfaringer med denne løsningen, besluttet styret å gjøre det samme i fyrrommet i Dynekilgata. Der fantes det allerede en lignende akkumulasjonstank, men for å få bedre gjennomstrømning måtte anlegget bygges om i større grad. Ombyggingen kostet rundt 206 500 kr inkl. mva.

DEFEKT SIRKULASJONSPUMPE

I mars/april 2024 oppdaget vi en defekt sirkulasjonspumpe på fyrrommet i Trondheimsveien. Dette medførte dårlig varme på radiatorene til en god del leiligheter. Ny sirkulasjonspumpe og montering kom på 81 250 kr inkl. mva.

BALKONGTILLEGG

Etter balkongutbyggingen i 2021 ble det innført to ulike balkongtillegg: Balkongtillegg 1 for leiligheter som hadde balkong fra før og som fikk den utvidet og balkongtillegg 2 for leiligheter som ikke hadde balkong fra før.

Hvert av balkongtilleggene er knyttet til egne lån som opprinnelig representerte kostnadene for etablering av nye balkonger og utvidelser. Lånene skal ikke betales av alle andelsleilighetene, kun av de som har de ulike balkongtilleggene. Styret må derfor holde rede på hvor mye hvert enkelt lån koster og sørge for at balkongtilleggene matcher lånekostnadene.

En justering av balkongtilleggene vil likevel fort komme en stund etter renteendringen og det er derfor ikke nok å øke/redusere balkongtilleggene til å matche lånekostnadene. Hvis balkongtilleggene har vært for lave så medfører det at felleskapet har dekket ekstra kostnadene for balkonglånene. Eller hvis renten har gått ned slik at balkongtilleggene er for høye, da blir balkongtilleggene en ekstra inntekt for fellesskapet. Dette skaper et etterslep som må utjevnes. Når styret endrer balkongtilleggene legger vi opp til å dekke inn et etterslep i løpet av 12 måneder.

Siden innføring av balkongtilleggene har de utviklet seg slik:

Fra dato:	Balkongtillegg 1	Balkongtillegg 2
01.10.2021	106 kr	605 kr
01.04.2022	116 kr	660 kr
01.11.2022	138 kr	784 kr
01.01.2023	156 kr	887 kr
01.01.2024	179 kr	1031 kr
01.01.2025	175 kr	1002 kr

EIERSKIFTER
Ved salg eller overdragelse av en andelsleilighet må den nye eieren godkjennes av styret. I 2024 ble det gitt styregodkjenning av nye andelseiere 9 ganger.

Gjennomsnittlig botid blant andelseiere per mars 2025 var 8,03 år. Det er noen leiligheter som drar opp snittet kraftig pga. lang botid. Til sammenligning var median botid ca. 5,25 år, det vil si at halvparten av andelseierne har bodd her kortere enn dette og halvparten har bodd her lengre.

Styret opplever at borettslaget vårt er spesielt attraktivt for førstegangskjøpere. Mange ønsker seg kanskje en større bolig eller et mindre sentrumsnært område etter noen år, og velger da å selge.

At intensjonen med eierskapet blir kortere kan skape vedlikeholdsmessige utfordringer for et borettslag som ofte må tenke mye mer langsiktig i sine vedlikeholdsplaner.

	Ant styregodkjenninger ved salg/overtagelse	Gj.snitt eierskap	Median botid
2024	9	8,03 år	5,25 år
2023	11	7,63 år	4,75 år
2022	13	7,02 år	4,34 år
2021	14	7,06 år	4,36 år
2020	12	6,94 år	4,62 år
2019	9	8,25 år	4,76 år
2018	17	7,41 år	3,92 år
2017	10	7,41 år	3,79 år
2016	19	6,75 år	3,35 år
2015	11	7,08 år	3,67 år
2014	20	6,59 år	
2013	14	6,65 år	
2012	14	7,03 år	
2011	21	7,3 år	

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak bortfall av leieinntekter. Se styrets arbeid for detaljer.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak mange forbedringer og utbedringer tilknyttet fyrrommene. Se styrets arbeid for detaljer.

Resultat

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

Disponible midler

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

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 2 % økning av felleskostnadene fra 1.januar 2025.

Budsjettet er også basert på at konsumprisindeksen øker med 3,3 %. Felleskostnadene øker mindre enn KPI i stor grad på grunn av økte leieinntekter.

De kommunale avgifter øker nok en gang mye. Vann- og avløpsavgiften øker med 18 % og renovasjonsavgiften øker med 4 %. Samlede kommunale avgifter vil for 2025 utgjøre ca. 876 000 kr. I 2022 var tilsvarende sum 552 000 kr. De kommunale avgiftene har økt nesten 60 % på tre år.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**5 137 002**	**4 054 429**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		102 793	1 593 865
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-446 715	-510 213
Innsk. øremerk. bankkto		-2 090	-1 079
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-346 012**	**1 082 573**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**4 790 990**	**5 137 002**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	4 985 181	5 535 177
Kortsiktig gjeld	-194 191	-398 175
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**4 790 990**	**5 137 002**

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 281 885	6 620 784	6 458 000	6 669 962
Innbetalinger		0	5 500	0	0
Andre inntekter	3	2 600	93 073	0	45 043
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 284 485**	**6 719 357**	**6 458 000**	**6 715 005**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-35 250	-33 840	-35 250	-36 660
Styrehonorar	5	-250 000	-240 000	-250 000	-260 000
Revisjonshonorar	6	-9 875	-9 875	-9 500	-10 000
Forretningsførerhonorar		-179 330	-170 300	-180 518	-190 000
Konsulenthonorar	7	-24 544	-955	-5 000	-5 000
Kontingenter		-19 400	-19 400	-19 400	-19 400
Drift og vedlikehold	8	-1 380 606	-880 738	-950 000	-981 350
Forsikringer		-371 657	-392 647	-375 000	-423 836
Kommunale avgifter	9	-779 676	-659 047	-764 741	-876 435
Energi/fyring	10	-630 801	-576 388	-650 000	-671 450
TV-anlegg/bredbånd		-252 619	-235 449	-235 524	-257 544
Andre driftskostnader	11	-705 846	-567 593	-600 000	-619 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 639 603**	**-3 786 232**	**-4 074 933**	**-4 351 475**
DRIFTSRESULTAT		**1 644 882**	**2 933 125**	**2 383 067**	**2 363 530**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	164 548	106 900	10 000	100 000
Finanskostnader	13	-1 706 637	-1 446 160	-1 669 000	-1 683 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 542 089**	**-1 339 260**	**-1 659 000**	**-1 583 000**
ÅRSRESULTAT		**102 793**	**1 593 865**	**724 067**	**780 530**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		102 793	1 593 865		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	12 229 663	12 229 663
Tomt		135 318	135 318
Miljøbankkonto, øremerket		77 762	55 002
SUM ANLEGGSMIDLER		**12 442 743**	**12 419 983**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		35	0
Driftskonto OBOS-banken		443 205	1 136 805
Driftskonto OBOS-banken II		1	14 861
Sparekonto OBOS-banken		4 541 940	4 383 511
SUM OMLØPSMIDLER		**4 985 181**	**5 535 177**
SUM EIENDELER		**17 427 924**	**17 955 160**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 97 * 100		9 700	9 700
Udekket tap	15	-12 204 532	-12 307 325
SUM EGENKAPITAL		**-12 194 832**	**-12 297 625**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	29 260 567	29 707 282
Borettsinnskudd	17	93 925	93 925
Avsetning bomiljøtiltak	18	74 073	53 403
SUM LANGSIKTIG GJELD		**29 428 565**	**29 854 610**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		184 898	212 229
Påløpte renter		9 258	147 332
Påløpte avdrag		0	38 614
Annen kortsiktig gjeld	19	35	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**194 191**	**398 175**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**17 427 924**	**17 955 160**
Pantstillelse	20	33 723 607	33 723 607
Garantiansvar		0	0

Oslo,11.03.2025
Styret i Borettslaget Trondhjemsveien 170

Jørgen Andersen	Per Kristian Bekk	Snorre M. Lindholm-thrana
Samuel Negussie Skretteberg	Lillian Marie Tørlen	

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 178 696
Lån/Renter	643 344
Forretningslokale	332 088
TV	252 684
Renter	70 884
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 477 696**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Forretningslokale	-193 718
OBOS Opennet	-2 093
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 281 885**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Nettinnbetalinger	2 600
SUM ANDRE INNTEKTER	**2 600**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-35 250
SUM PERSONALKOSTNADER	**-35 250**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 250 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 694, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 875.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-24 180
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-364
SUM KONSULENTHONORAR	**-24 544**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-72 296
Drift/vedlikehold VVS	-273 540
Drift/vedlikehold elektro	-39 492
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-63 610
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-555 724
Drift/vedlikehold brannsikring	-248 114
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-10 688
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-110 271
Kostnader dugnader	-6 872
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 380 606**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-10 435
Vann- og avløpsavgift	-505 514
Renovasjonsavgift	-263 726
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-779 676**

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-115 049
Strøm oljefyr el.bereder	-515 753
SUM ENERGI / FYRING	**-630 801**

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-34 061
Driftsmateriell	-1 131
Lyspærer og sikringer	-1 570
Vaktmestertjenester	-288 568
Renhold ved firmaer	-222 110
Andre fremmede tjenester	-136 251
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-950
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 694
Andre kontorkostnader	-4 219
Bank- og kortgebyr	-2 458
Velferdskostnader	-11 832
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-705 846**

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 029
Renter av sparekonto i OBOS-banken	160 519
SUM FINANSINNTEKTER	**164 548**

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 163 598
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-54 336
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-488 637
Renter på leverandørgjeld	-66
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 706 637**

NOTE: 14

BYGNINGER

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

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.226/bnr.9 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2021	-21 229 816	
Nedbetalt tidligere	962 642	
Nedbetalt i år	304 659	
		-19 962 515
OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2021	-980 067	
Nedbetalt tidligere	44 307	
Nedbetalt i år	14 216	
		-921 544
OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2021	-8 908 296	
Nedbetalt tidligere	403 948	
Nedbetalt i år	127 840	
		-8 376 508
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-29 260 567**

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-74 073
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-74 073**

NOTE: 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Purregebyr	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-35**

NOTE: 20
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	93 925
Pantelån	29 260 567
TOTALT	**29 354 492**

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Trondhjemsveien 170

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Trondhjemsveien 170 som består av balanse per 31. desember 2024, 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, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

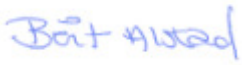
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 13. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad
Statsautorisert revisor

VIKTIG INFORMASJON FOR NYE ANDELSEIERE

BAD
Borettslaget rehabiliterte alle bad i 1994/1995. Hvis ditt bad ikke er oppgradert etter dette, er det sannsynligvis klart for ny rehabilitering. Det er per i dag ingen planer om renovering av badene i regi av borettslaget. Andelseierne er selv ansvarlig for dette.

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

Nye eiere bør lese prospektet nøye. Hvis det kun står at badet ble rehabilitert i 1994, kan det bety at en ny rehabilitering er nødvendig. Vær også oppmerksom på uttrykk som "oppussing" eller "modernisert", dette betyr ofte at man bare har gjort en overflatisk oppgradering av badet, mens det fortsatt kan være behov for å skifte alle rør, sluk, membran, fliser og varmekabler.

ORIGINALE TREGULV / PELSBILLE-ADVARSEL
"Noen andelseiere har opplevd problemer med pelsbiller, særlig i leiligheter med originale tregulv. Sprekkene i gulvet gir perfekte forhold for pelsbillene som kan gjemme seg i mørket, gjerne kombinert med litt høy fuktighet og dårlig ventilasjon. Under gulvet ble det originalt brukt ullpapp, som pelsbillene kan livnære seg på. Pelsbillene kan overleve i mange år i det originale tregulvet med god tilgang på næring og et bra skjulested.

Ved oppussing velger noen å fjerne parketten for å avdekke de originale tregulvene. Dette frarådes sterkt på grunn av skadedyrhistorikken i borettslaget. Gjør man dette må man i det minste fjerne alt gammelt underlag, inkludert ullpappen og få dette byttet ut med moderne, støydempende parkettunderlang. I tillegg må alle sprekker i gulvet og langs veggene tettes igjen med hjelp av et profesjonelt firma.

ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

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

Retningslinjer for styrearbeid
Styret har vedtatt retningslinjer som beskriver kravene til tillitsvalgte. De omfatter ansvar for økonomisk forvaltning, habilitet, taushetsplikt, honorering og utbetalinger.

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

Vaktmester Andersen sine oppgaver omfatter uteområdene og fellesareal, men ikke innvendig arbeid i leilighetene. Beboerne kan avtale private tjenester direkte med vaktmesterfirmaet, tlf. 22 38 92 92, https://www.vaktmesterandersen.no.

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

Rammeavtalen gir beboerne 20 % rabatt på varer og rørleggertjenester. Les mer om tjenestene deres på: https://rørlegger-sentralen.no

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

Parkering
Hvert år deler borettslaget ut et parkeringskort som gir begrenset mulighet til parkering på følgende steder:

- Foran rosehagen, mellom porten mot Jørgen Løvlands gate og Trondheimsveien.
- Foran rørleggerbutikken i Dynekilgata på kveldstid.

Parkeringskortet skal følg leiligheten ved salg.

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

Det er også mulig å leie parkeringsplass på følgende steder:

- Dynekilgata 15: Parkeringsplassen er rett på nedsiden av borettslaget, på plassen mellom Jørgen Løvlands gate og Dynekilgata 15. Kontaktinfo kan leses på http://dynekilgata15.no.

- Mailundveien 23: På den store parkeringsplassen innerst i Dynekilgata, nærmest Lilleborg helsehus. Drives av Europark, også kjent som Apcoa, og leier ut plassene nærmest helsehuset. Se beskrivelse av plassene på: https://www.apcoa.no/finn-parkering/oslo/mailundveien-23/
- Mailundveien 21: På samme område som over, men de innerste parkeringsplassene drives av Boligbygg. Kontaktinfo kan leses på: https://www.oslo.kommune.no/etater-foretak-og-ombud/boligbygg-oslo-kf/

Dyrehold
Husordensreglene regulerer dyrehold. Hunder er tillatt uten søknad, men det er flere begrensninger for hundeholdet på fellesområder og man må ta hensyn til naboer. Det er båndtvang på borettslagets eiendom og det er ikke tillatt å lufte hunder i bakgården. Det henvises til husordensreglene for flere detaljerte og utdypende regler for både hunder og øvrige dyr.

Nøkler/skilt
Nøkler til oppgangen bestilles via styret. Noen nøkler og skilt bestilles selv. Se Boligguiden på websidene våre for detaljerte krav og bestillingsrutiner.

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

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret hos Gjensidige Forsikring med polisenummer 93324616. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Ved skade i leiligheten skal andelseier begrense skadeomfanget og forsøke å kartlegge årsaken. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22 86 83 98, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, som bestiller håndverker for utbedring av skaden - ofte etter befaring fra takstmann.

Andelseier kan måtte dekke hele eller deler av egenandelen dersom skaden faller inn under deres ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikkerhetsutstyr
Hver leilighet skal ha en brannslukker (pulverapparat) samt røykvarslere i entre og stue. Noen leiligheter må ha varmedetektor på kjøkkenet dersom det ikke ligger rett utenfor røykvarsleren i entreen eller er adskilt med en dør

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

Garantert betaling av felleskostnader
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS sikrer månedlige innbetalinger til borettslaget og overtar risikoen ved manglende betaling.

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

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

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

Internett / TV
Borettslaget har en kollektiv avtale med OBOS Nett, som gir alle beboere 1000/1000 Mbps fiberinternett.

De som ønsker det kan også for egen regning velge en TV-pakke med dekoder fra en av distributørene som er tilgjengelig fra OBOS Nett. Se valgmulighetene på: https://www.obos.no/boligselskap/nett

STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING

2024 Skiftet sikringer i næringslokale.

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

2024 Ny sirkulasjonspumpe til radiatoranlegget på fyrrommet i 170 A.

2024 Ny vakuumutlufter, ekspansjontank og vannpåfyller til fyrrommet i 170 A.

2024 Ombygging av rør mellom bergvarmepumper, sirkulasjonspumpe og akkumulasjonstank på fyrrommet i 19 D.

2024 Montering av akkumulasjonstank på fyrrommet i 170 A, mellom bergvarmepumper og sirkulasjonspumpe til radiatoranlegget.

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

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

2022 Ny plexiglass, frosset lexan på grillplassen.

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

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

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

2021 Ny sirkulasjonspumpe på sentralvarmerom i Dynekilgata 19 D.

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

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

2020 Installert Dual XP magnetittfilter på begge fyrrom.

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

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

2019 Fjernet oljekjeler og oljetank.

2019 Ny hovedinntakssikring i 170 A.

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

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

2018 Ekstra ekspansjonstank til sentralvarmerommet i 19 D.

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

2015 Ny elektrokjele.

2014 Varmekabler i takrenner og nedløpsrør på innsiden av gården.

2013 Branntetting av gjennomføringer.

2013 Ny sykkelbås. Sikring av alle sykkelbåser.

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

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

2012 Ny hekk i Dynekilgata.

2012 Rens av alle takrenner.

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

2010 Oppussing av vaktmesterleilighet.

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

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

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

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

2005 Callinganlegg med videotelefoner.

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

2003 Nytt låssystem med internasjonal patent.

2002 Oppussing av oppganger.

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

1998 Opprusting av kabelanlegg med returforsterker.

1998 Miljøhus.

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

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

1993 - 1994 Utskifting av oljefyr, installert elektrokjele.

1991 Utskifting av vinduer.

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

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

1987 Nye utgangsdører med porttelefon.

Vedlikeholdsplan

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

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

Faste planlagte tiltak

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

Prioriterte tiltak, kort sikt

- Online booking av vaskeriene.
- Industrivaskemaskiner og tørketromler.
- Trapp på fyrrommet.

Vedlikehold neste 2-3 år

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Beboere har ved et par anledninger rapportert om vann øverst i oppgang 19 B / på loftet. Styret har ikke funnet noen lekkasje ved undersøkelse etter rapportering eller noen klar vei inn fra taket som vannet kan ha tatt. Antas at problemet skyldes åpen takluke i oppgangen (glass-tak over oppgangen), men problemet bør holdes under oppsyn ved kraftig regn.

Ikke prioritert

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

Styret
Brl. Trondhjemsveien 170
Februar 2025

FORDELING AV FELLESKOSTNADER

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

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

Leil.	Felleskost.	Leil.	Felleskost.	Leil.	Felleskost.	Leil.	Felleskost.
101	4544	209	4189	314	4579	419	5339
102	4376	210	3915	315	5339	420	3658
103	4376	211	4989	316	4572	501	4579
104	4376	212	4869	317	5339	502	4544
105	4376	213	3459	318	4572	503	4544
106	4376	214	4579	319	5339	504	4544
107	4376	215	5339	320	3658	505	4544
108	4376	216	4572	401	4579	506	4544
112	4657	217	5339	402	4544	507	4544
113	3317	218	4572	403	4544	508	4544
114	4476	219	5339	404	4544	509	4291
115	5132	220	3658	405	4544	510	4068
116	4572	301	4579	406	4544	511	5077
117	4579	302	4544	407	4544	512	4869
118	4463	303	4544	408	4544	513	3459
119	4516	304	4544	409	4291	514	4579
120	3459	305	4544	410	4068	515	5339
201	4579	306	4544	411	5077	516	4572
202	4544	307	4544	412	4869	517	5339
203	4544	308	4544	413	3459	518	4572
204	4544	309	4291	414	4579	519	5339
205	4544	310	4068	415	5339	520	3658
206	4544	311	5077	416	4572		
207	4544	312	4869	417	5339		
208	4544	313	3459	418	4572		

Sum felleskostnader for alle leiligheter per måned: kr 440 200

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

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

Valg av tillitsvalgte

Denne siden er et vedlegg til saken om valg av tillitsvalgte, og inneholder en kort presentasjon av de kandidatene som valgkomiteen har foreslått.

KANDIATER SOM STYREMEDLEM



Andrea Ulriksen: Sykepleier i Oslo kommune. Bachelor i sykepleie og årsstudium i økonomi og ledelse. Jeg har bodd i 170 B siden 2023 sammen med min samboer.

Motivasjonen min for å være med i styret er at jeg ønsker å være med på å skape et godt bofellesskap for alle som bor her. Der vi bryr oss om fellesarealene og vil ta vare på borettslaget. Jeg synes det har vært et fint borettslag så lenge vi har bodd her og vil gjerne være med å videreutvikle dette.



Aurora Botten Gundersen: Studerer organisasjonspsykologi, HR og ledelse på BI Oslo. Bor i 170 D, flyttet inn sommeren 2023.

Jeg er en blid og positiv jente på 23 år som ønsker å engasjere meg som styremedlem for å bidra til et godt bomiljø og et velfungerende borettslag. Samtidig ser jeg på dette som en fin mulighet til å få relevant erfaring med styrearbeid og samarbeid i praksis.



Bjørge Bondevik: Skriver doktorgrad i økonomi ved NMBU på Ås, hvor jeg jobber med småskala kaffeproduksjon.

Jeg er 28 år og fra Troms. Jeg flyttet inn i 19 A med min samboer for snart ett år siden. Foruten diverse verv i studentfrivilligheten har jeg lite erfaring med styrearbeid, men tror likevel jeg kan gjøre en god jobb. Jeg er av den sære sorten som liker å ta en kamp med kommunale byråkrater, og skyr heller ikke unna å ta i et tak. Vi har planer om å bo flere år i borettslaget, og jeg ønsker å bidra i fellesskapet.

KANDIATER SOM VARAMEDLEM



Lillian Tørlen: Kunstner/kunsthåndverker som jobber med offentlig utsmykning, utstillinger og prosjekter, og faglærer i interiør og eksponeringsdesign. Bodd i 170 B siden 2013, vært styremedlem siden 2020 og deltok også i balkongkomiteen..



Ingebjørg Aas: Produksjonsleder hos NRK Nyheter, bachelor i flerkamera regi. Bodd i 170 A siden 2016.

Vært vara-medlem i styret i snart fire år. Har bodd her i snart ni år og trives veldig godt. Synes vi har et veldig fint borettslag med et flott uteområde midt i byen. Liker å kunne bidra til at det skal bli enda bedre for oss alle.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 22.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 25.05.25
Selskapsnummer: 7 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET TRONDHJEMSVEIEN 170

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Jørgen Andersen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Andreas Ytterstad og Kim Kalland er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

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

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 260 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 3 skal velges)

☐ Andrea Ulriksen

☐ Aurora Botten Gundersen

☐ Bjørge Bondevik

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Ingebjørg Aas

☐ Lillian Tørlen

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Jørgen Andersen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Per Kristian Bekk

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

VEDTEKTER

for

Borettslaget Trondhjemsveien 170

OBOS selskap 0007
Org. nr. 948 322 269

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 31.05.2006.
Endring av 14.05.2008, 07.05.2013, 13.05.2014, 08.05.2017, 15.05.2021 og 13.06.2022.

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 og høyst 4 andre medlemmer. I tillegg kan det velges inntil 4 varamedlemmer.

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

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

(4) Styret kan konstituere et varamedlem som styremedlem for de styremedlemmene som ikke kan stille til lovlig innkalt styremøte. Styret kan også konstituere et varamedlem som

styremedlem hvis et styremedlem trer ut av styret. Et varamedlem som er blitt konstituert som styremedlem sitter kun frem til neste ordinære generalforsamling.

Varamedlemmer velges som erstatter for et styremedlem etter rekkefølgen på den innstillingen som ble lagt frem for generalforsamlingen. Hvis varamedlemmene blir valgt enkeltvis skal antall stemmer bli lagt til grunn. Ved stemmelikhet avgjør styret selv valget.

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

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

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

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1. ledd.

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

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

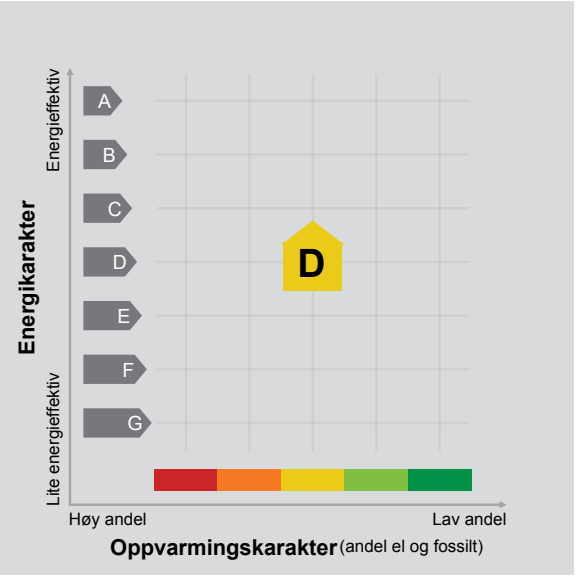
(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf. borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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

ENERGIATTEST

Adresse	Dynekilgata 19D
Postnummer	0569
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	226
Bruksnummer	9
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80559623
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-126608
Dato	27.05.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1936
Bygningsmateriale:	
BRA:	56
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

HUSORDENSREGLER

for

Borettslaget Trondhjemsveien 170

OBOS selskap 0007
Org. nr. 948 322 269

Vedtatt på generalforsamling. Siste endring 8. mai 2017.

GENERELT
Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av bolig og fellesareal – og er til for å fremme miljø og trivsel i borettslaget.

Andelseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten og andre fellesområder.

Vesentlige brudd på husordenens bestemmelser er å anse som brudd på husleiekontrakten, og kan føre til oppsigelse av denne. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

1. RO I BORETTSLAGET
Beboer plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt i uterommet kl. 23.00 – kl. 06.00. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet støyende arbeid må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene, og skal ikke utføres mellom kl. 21.00 og 08.00. På søndager og helligdager bør støyende arbeid unngås.

Musikkøvelser tillates ikke etter kl. 19.00, og ikke mer enn 2 timer sammenhengende.

2. OPPGANGENE. LOFT OG KJELLER

Søppelsjaktene skal ikke åpnes uten samtykke fra styret.

Det må vises varsomhet ved inn- og utflytting av innbo slik at skader i oppganger og øvrige fellesareal unngås.

Det er ikke tillatt å sette gjenstander / poser utenfor dørene i oppgangene. Dette bl.a. av hensyn til brann- og annet utrykningsmannskap.

Merking av dører og postkasser skal skje i henhold til instruksjoner fra styret. Dette gjelder både navneskilt og ulike merkinger som f.eks. "nei takk til reklame". Styret kan utforme og dele ut egne etiketter til de som ønsker slik merking. Styret er ansvarlig for å bestille skilt til dører og postkasser etter henvendelse fra beboere. Kroken utenfor leiligheten kan kun benyttes til små dekorasjoner, og skal ikke brukes som kleshenger.

Trapperomsvinduer og takluker holdes lukket og åpnes bare for nødvendig lufting.

Sykler i trappeoppgangene og andre steder i uterom og fellesrom er forbudt. Sykler kan settes i sykkelbåsene ute, eller i egen bod.

Unødig opphold og støy i trappegangen tillates ikke.

Renhold av kjellerboder og kjellervinduer besørges av beboerne.

Åpen ild må ikke benyttes i kjeller- eller loftsboder, heller ikke bruk av lighter.

Brannfarlig gass kategori 1 og 2 skal ikke oppbevares i kjeller eller annet rom under terreng eller på loft.

I boenhet kan det oppbevares inntil 55 liter brannfarlig gass kategori 1 og 2 og inntil 10 liter brannfarlig væske kategori 1 og 2.

Tørkerommene på loft skal ikke brukes til oppbevaring av innbo og løsøre.

Private gjenstander skal ikke oppbevares på fellesområdene uten avtale med styret. Hensatte gjenstander kan fjernes uten varsel av styret/vaktmester på andelseiers regning.

3. VANN, VARME OG SANITÆR

Beboer plikter å ha satt seg inn i hvor stoppekraner i leiligheten og kjeller befinner seg.

Den enkelte andelseier / beboer er ansvarlig for vedlikehold av alt sanitærutstyr.

Ingen kran må stå åpen hvis rommet forlates.

Lekkasjer må umiddelbart meldes til vaktmester.

Tøm ikke fett eller kaffegrut i vask og sluk.

Slå aldri på radiatorer eller rørene.

Alle radiatorer må luftes hver høst, det hindrer rust og bevarer anlegget.

Andelseierne / beboerne er pliktig til å utføre utbedringer og reparasjoner, samt gjennomføringer av ledninger i leiligheten og boder.

4. AVTREKK

Det må ikke monteres avtrekksvifte på bygningens luftekanaler eller med avsug gjennom yttervegg. Vifte over komfyren med kullfilter eller lignende er tillatt.

5. VASKERIENE OG TØRKEPLASSENE

Vaskeriene kan brukes mandag – søndag kl 07.00 – 15.00 og kl 15.00 – 22.00. Instruks for vasketider og for bruk av maskinene må følges nøye.

Defekter og mangler skal umiddelbart meldes til vaktmester eller styret.

Utendørs tørkeplasser skal kun brukes til tørk av klesvask og lufting av tøy og sengetøy.

Lørdag til kl. 16.00 kan ALLE henge tøy til tørk på uteplassen.

Teppebanking er tillatt lørdag kl. 16.00 – 17.00.

Tøy på snorene ute er ikke tillatt på søndager, helligdager, 1. mai og 17. mai.

6. SØPPEL OG AVFALL

Søppelsjaktene i oppgangene er ikke tillatt å bruke.

Alt husholdningsavfall skal pakkes godt inn før det kastes på anvist plass i Miljøhuset. Store pappesker og lignende må deles opp før det legges i egne containere.

Det er forbudt å kaste aske, brennende gjenstander for eksempel sigarettstumper eller oljet avfall ned i containerne.

Avfallet skal være så tørt som mulig. Spesialavfall skal behandles etter kommunens forskrifter. Se egen brosjyre.

Det er tillatt å plassere avfallssekker fra gjenvinnings- eller avfallshåndteringsfirmaer på parkeringsplassen foran rosehagen for en begrenset periode etter avtale med styret.

7. GÅRDSPLASS OG GRØNTANLEGG

På gårdsplass og veien innenfor borettslagets område må det ikke settes kjøretøy eller andre uvedkommende gjenstander.

Av- og pålessing er tillatt.

Sykler skal settes i sykkelbåsene. Det er forbudt å låse sykler til gjerdene ved fortau og gangveier.

Parkering av biler inne i gårdsrommet er tillatt når veivesenet har vårrengjøring. Styret kan også gi tillatelse med parkeringsbillett.

Fotballsparking er forbudt. Det er ikke tillatt å mate fugler el.lign. på gårdsplassen eller fra balkongen.

Sigaretter og sneiper skal ikke kastes i uterommet.

Vaktmesteren holder uterommet og grøntanlegget i orden. Uterommet er beboernes bruksområder, og den enkelte må verne om plener og beplantninger.

Grilling er bare tillatt i nærheten av fastmontert grill. Engangsgriller skal aldri settes direkte på steinbelegget, asfalten eller plenene.

8. BALKONGER

Balkongene skal ikke brukes til synlig lufting av tøy og sengetøy.

Brannbalkongene skal ikke brukes.

Det er bare elektrisk grill som er tillatt brukt på balkongene.

9. PARABOLANTENNER, MARKISER OG LIGNENDE

Parabolantenner, markiser, flaggstenger, radioantenner o.a. utvendig på bygningen er forbudt. Det kan gis dispensasjon etter søknad til styret.

Blomsterkasser under vinduene og på brannbalkonger er forbudt.

10. HUSDYR

Dyrehold i leilighetene er tillatt så lenge dyreholdet ikke er til ulempe eller sjenanse for øvrige beboere.

Hunder er tillatt uten søknad. Øvrige dyr som skal luftes og må inn og ut av leiligheten eller oppgangen er ikke tillatt uten godkjenning fra styret.

Dyr skal ikke være uten tilsyn ute, de skal ikke etterlates alene på balkong eller i hagen. Det er båndtvang på borettslagets eiendom, også inn og ut av oppgangene. Inngjerding regnes som båndtvang. Lufting skal foregå utenfor borettslagets område.

Andelseier er ansvarlig for de dyr som hører til leiligheten og for besøkendes dyr. Andelseier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret påfører borettslaget, f.eks. ved skraping og/eller annen beskadigelse på dører og karmer, beskadigelse av grøntanlegg m.m.

Andelseier, eller den som har tilsynet med dyret, må straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på trapper, veier, i bed eller øvrige steder på borettslagets eiendom.

11. SKADEDYR
Hvis noen oppdager at det er veggdyr, kakerlakker eller andre skadedyr i borettslaget må det øyeblikkelig meldes til vaktmester / styret.

12. RØYKELOVEN
Røyking er ikke tillatt i oppganger, loft, kjellere og vaskeriene.

Røyking er tillatt i uterommet, men vis hensyn og bruk askebegrene.

Sigarettsneiper og annet søppel skal ikke kastes på bakken, plenen eller i blomsterbedene.

13. BRUKSOVERLATING
Overlating av bruk må på forhånd godkjennes av borettslagets styre. Andelseier har det fulle ansvar for enhver skade eller ulempe som blir påført borettslaget eller andre beboere.

14. ADGANGSRETT
Borettslagets representanter har rett til å foreta inspeksjon i leiligheter og boder når forholdene krever det.

15. ERSTATNINGSANSVAR
Overtredelse av husordensreglene vil kunne medføre erstatningsansvar.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Peter Hørte Lunde
DYNEKILGATA 19D

Dato: 26.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86512894
8551432

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.226 BNR. 9

Vi viser til bestilling av 20250526 for DYNEKILGATA 19D.

GNR. 226 BNR. 9

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 16.05.1879.

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

1829 m²

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

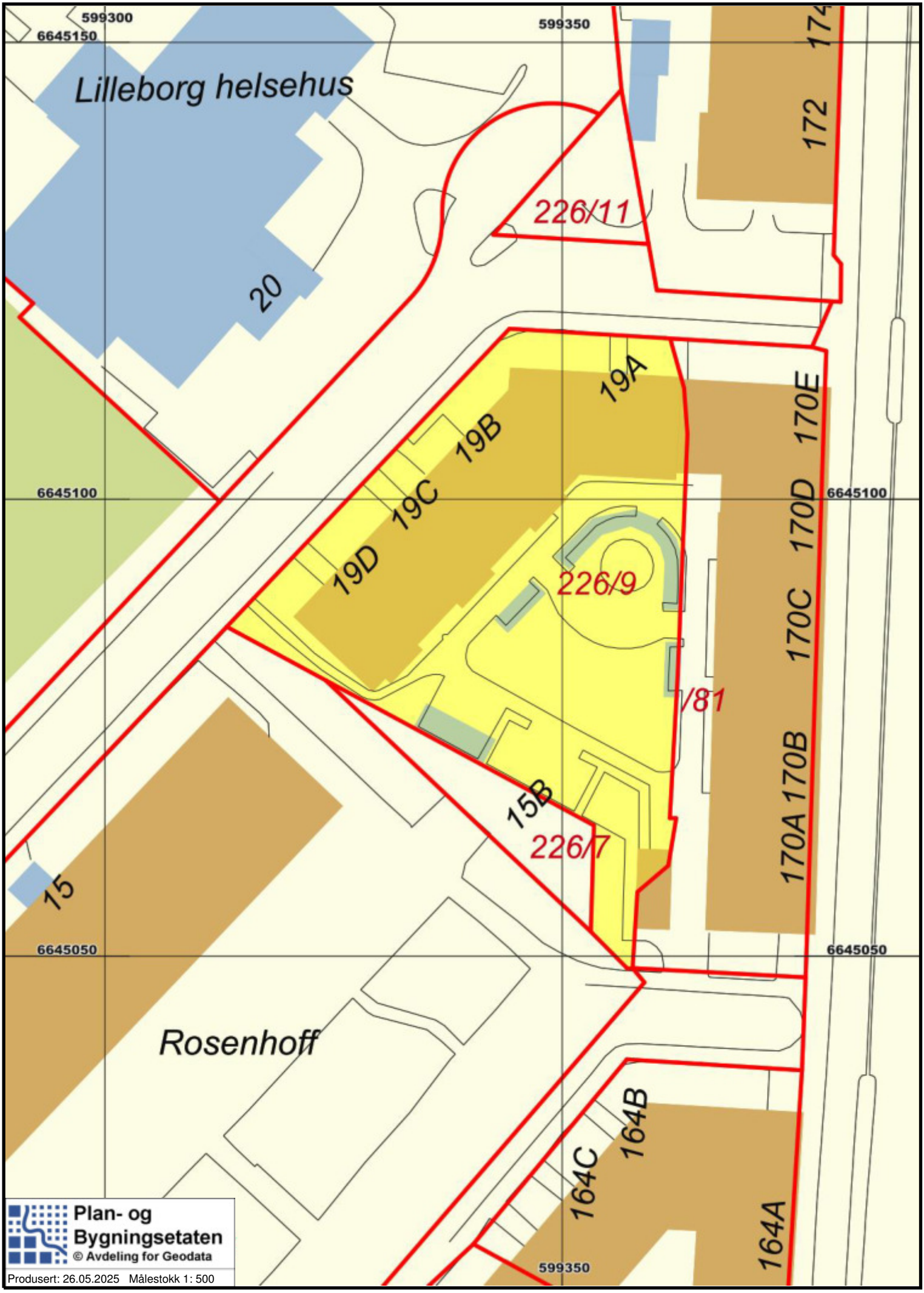
Målestokk= 1: 500.

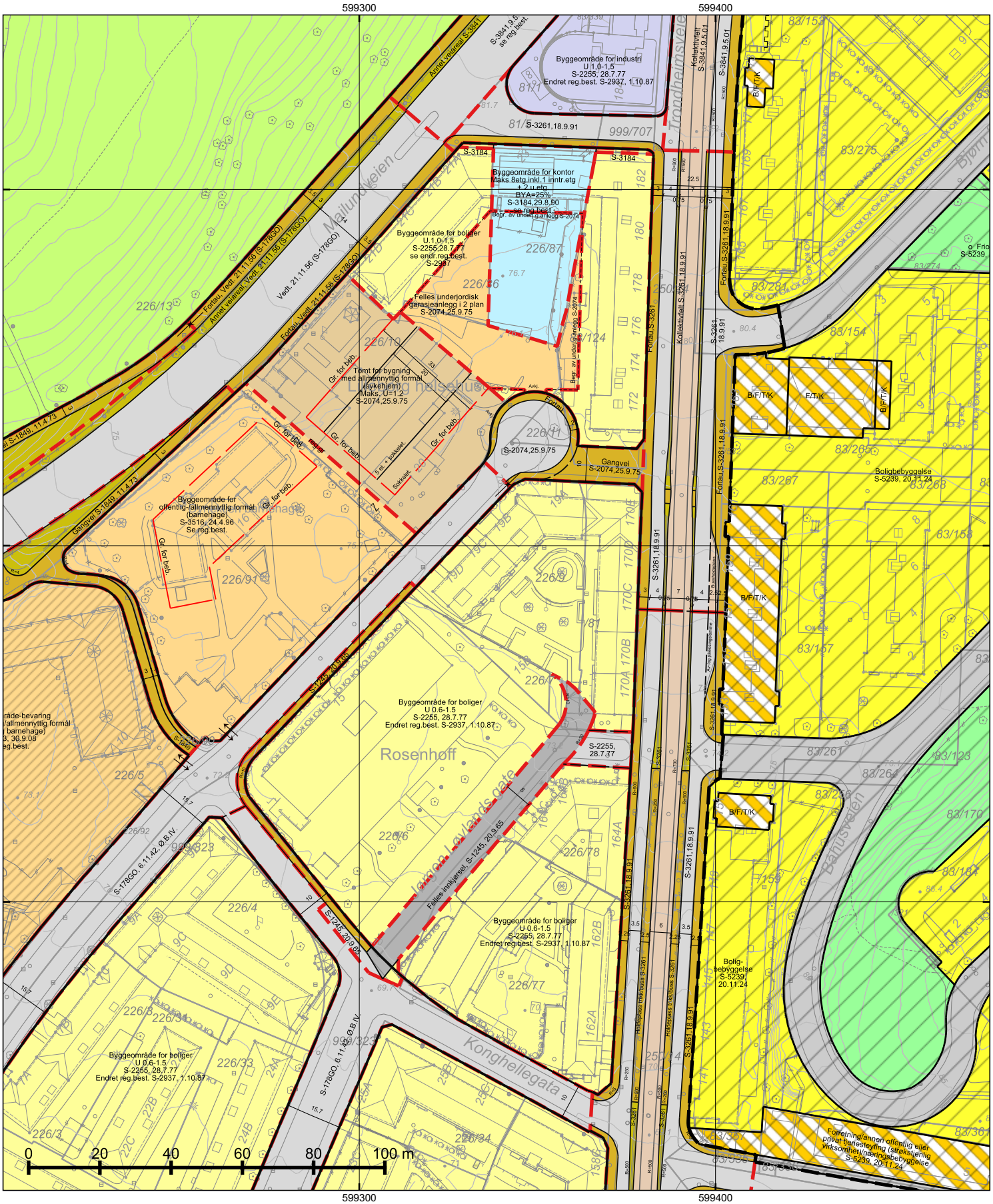
Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


599300
6645150
599350
Lilleborg helsehus
20
226/11
172
19A
19B
19C
19D
170E
170D
170C
170B
170A
6645100
226/9
/81
15B
226/7
15
6645050
Rosenhoff
164B
164C
164A
599350
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 26.05.2025 Målestokk 1: 500



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

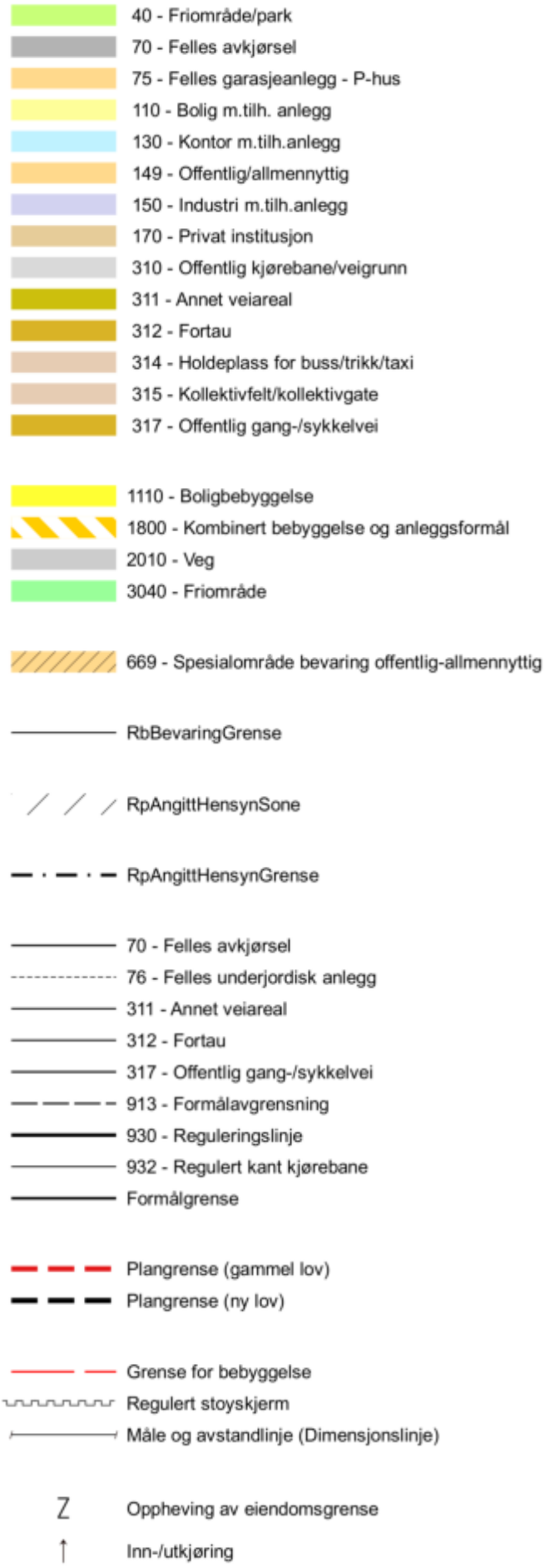
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

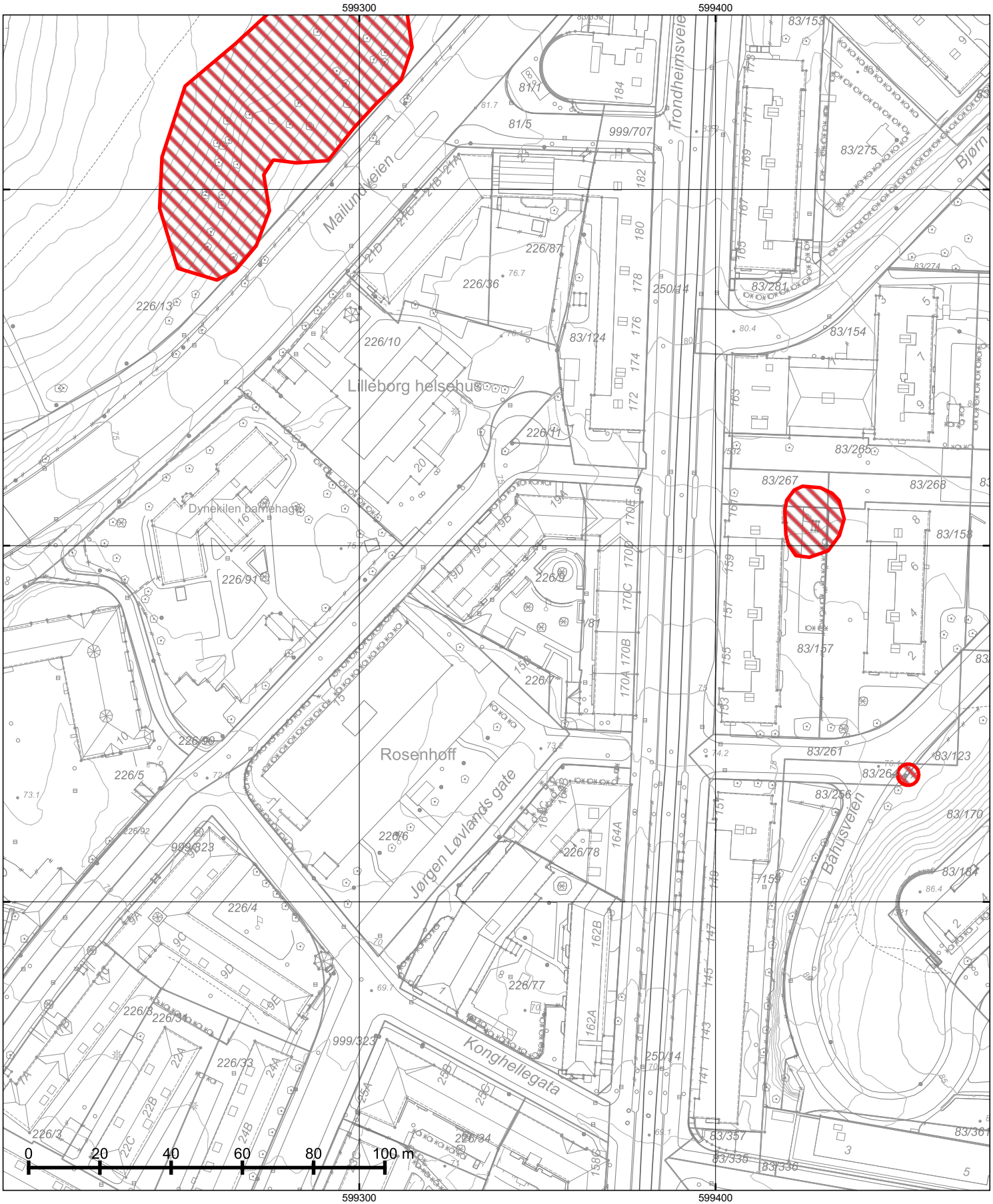
PlottID/Best.nr: 143578/ 86512894
Deres ref.: 15861/ WM120_3000041_3004819
Adresse: DYNEKILGATA 19D
Kommentar:
Gnr/Bnr: 226/9

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: 26.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

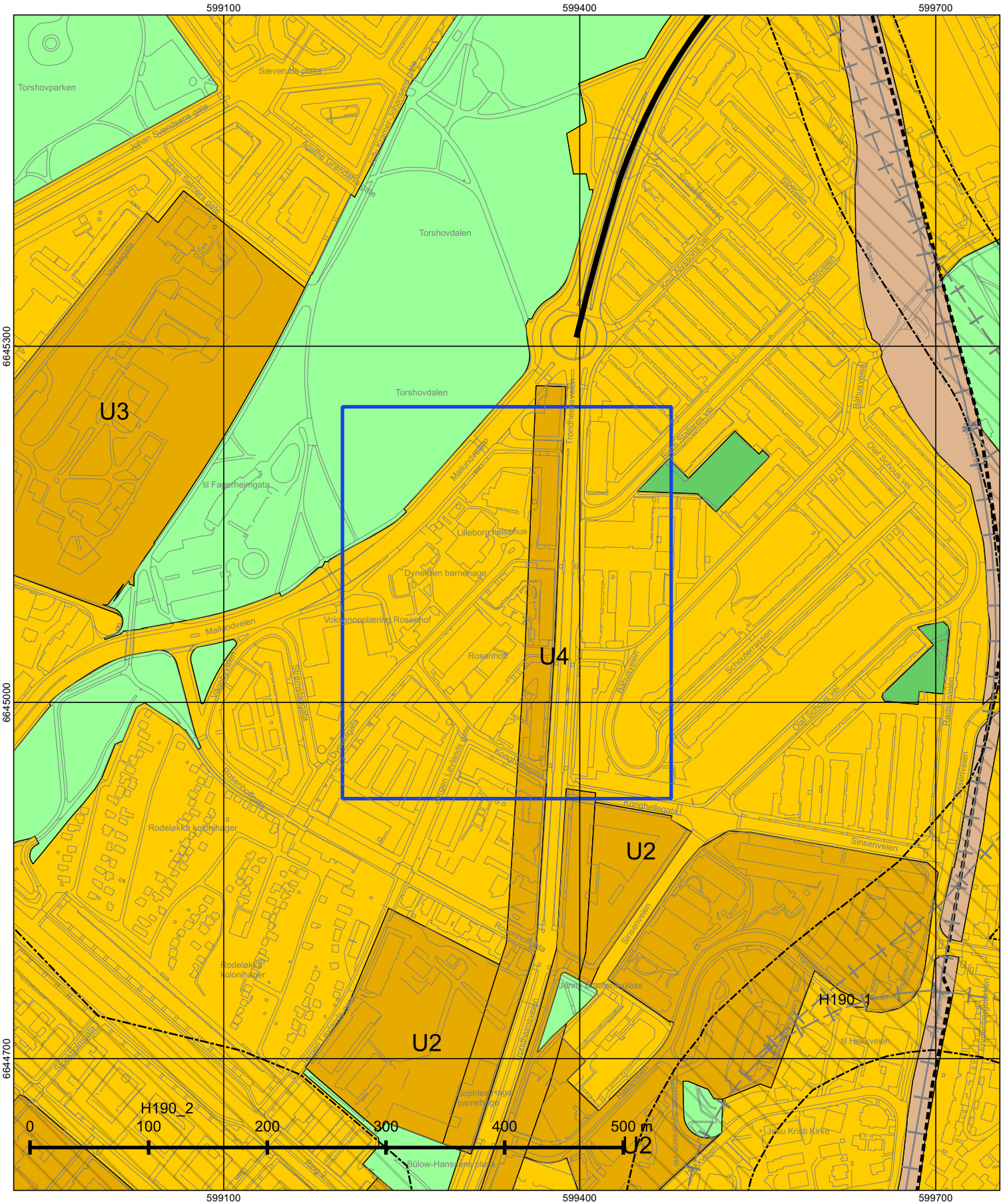
Naturmangfold

– 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: 143578/ 86512894
Adresse: DYNEKILGATA 19D
Gnr/Bnr: 226/9

Deres ref.: 15861/ WM120_3000041_3004819
Kommentar:

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: 26.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 143578/86512894
Deres ref.: 15861/

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.

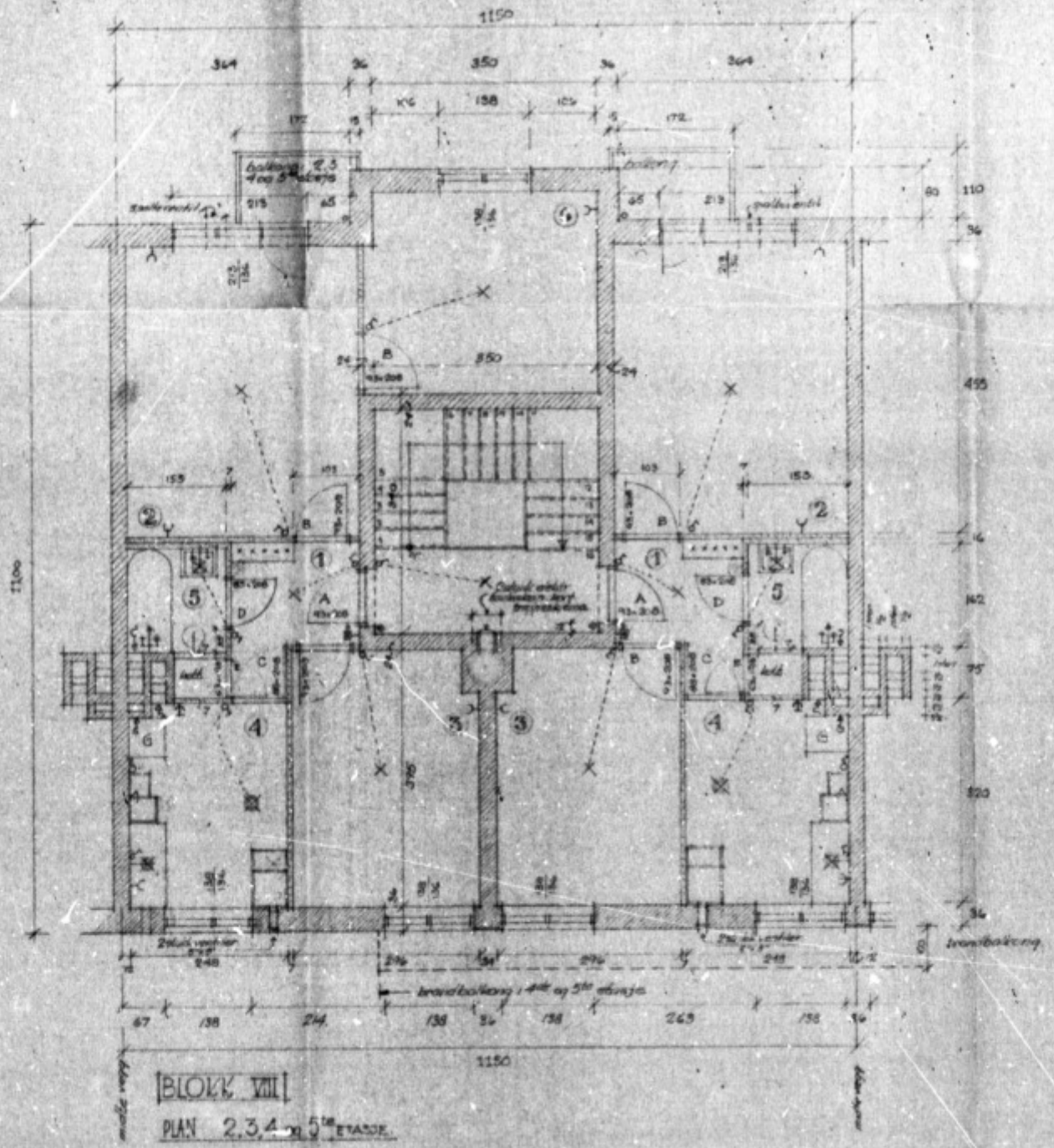
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



NEDFOTOGRAFERT- 28 X



NB: ALLE MÅL ER MURMÅL

- betongvegger bæreleben
- etterk. og lettvegger

Elektriske anlegg

- × vanlig lampepunkt i tak
- vegguttak
- på vegg
- vanlig bryter (ett sted)
- vanlig stikkontakt (jordmerket)
- teknisk stikkontakt
- rørgatklokke
- fast trykknapp

Dørbetegnelse

entredør gitt galvan.	90×205	A.
vanlig galvan.	90×205	B.
	85×205	C.
	80×205	D.
(vestibyle)	60×195	E.

Romforklaring

1. entre
2. stue
3. soverom/se
4. kjøkken
5. bad & wc
6. rom/se

Lier 7-8-36

	mål	dato	tegn
Direktoratet 19	1/50	8/7 - 36	h.d.
etasjeplan blokk VIII			

2-5. plasje

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Reinertsen AS
Leiv Eiriksson Senter
7492 TRONDHEIM
nina.rognlien@reinertsen.no

Dato: 10092008

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200804296-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Dag Haraldsen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	TRONDHEIMSVEIEN 170	Eiendom:	226/81/0/0
Tiltakshaver:	Borettslaget Trondheimsveien 170 v/OBOS	Adresse:	Pb. 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	Reinertsen AS	Adresse:	Leiv Eiriksson Senter, 7492 TRONDHEIM
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - TRONDHEIMSVEIEN 170

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
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Dag Haraldsen - Saksbehandler
Per Arne Horne - Enhetsleder

Kopi til:

A N M E L D E L S E .

N.D. 824/36

1 skrivelse.
11 bl. tegninger.

Duplikat sendt Brandchefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.nr. 19 Dynekilgaten

Innlevert 27.april 1936. Attestert

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituiter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 28.april 1936.

Opm.chefen jr. nr.
Mott: 29. APR. 1936

Dynekilgaten 19
Bygn.chefens eksp. av 28/4-36

Oversendes hr. reguleringschefen idet det meddeles.

Den anmeldte bebyggelse ligger på nr. 19 Dynekilgaten, hvis grenser er anmerket med grönt på blad 2.

Bebyggelsesplanen forutsetter grunnerhvervelse fra nr. 60B Stockholms gate og nr. 15 Dynekilgaten i den utstrekning bygningsvesenet forlanger.

Oslo opmålingsvesen 30/4-1936

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:
Dynekilgata 19 D
Andelsnr. 78 Orgnr. 948322269 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
92-25-0364

Meglerforetak: Aksept Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Peter Hørte Lunde

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 45 69 30 38

E-post: peter.lunde@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