

The image shows a bright, modern living room. A grey sectional sofa is positioned in front of a large bay window that offers a view of a city street with trees and buildings. A white, multi-tiered pendant light hangs from the ceiling. To the left, a green shelving unit holds a blue vase with flowers and a small lamp. To the right, a colorful abstract painting is on the wall. In the foreground, two small wooden coffee tables with black metal frames hold decorative items like candles and a yellow bowl. The floor is made of light-colored wood.

aktiv.

Dynekilgata 19A, 0569 OSLO

**Lækker og lys 2 -roms med balkong
| Bad fra 2019 og kjøkken fra 2015
| Fantastisk bakgård | Sentral
beliggenhet**



Partner/Eiendomsmegler MNEF

Fuat Demirbas

Mobil 936 26 495

E-post fuat.demirbas@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner

Christian Michelsens gate 2, 0501 OSLO. TLF.

22 87 11 90

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 250 000,-
Fellesgjeld: Kr 239 000,-
Omkostn.: Kr 19 221,-
Total ink omk.: Kr 4 508 221,-
Felleskostn.: Kr 4 887,-
Selger: Jon Magnus Vaagland Vik

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1936
BRA-i/BRA Total: 47/54 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 226, bnr. 9
Andelsnr.: 64

Oppdragsnr.: 1006240062

Velkommen til Dynekilgata 19A!

Velkommen til Dynekilgata 19A - En sentral og flott leilighet med oppgradert bad og kjøkken like ved Carl Berners plass!

Leiligheten:

- Lekkert, helfliset bad fra 2019 med moderne innredning
- Kjøkken fra Drømmekjøkkenet med integrerte hvitevarer fra 2015
- To eksterne boder, 7 m²
- Flere parkeringsmuligheter rundt borettslaget, gratis og til leie
- Lekker, parklignende bakgård med flere sitteplasser og flotte beplantninger
- Sjarmerende balkong med innredningsmuligheter
- Varmtvann, fjernvarme og internett inkl. i felleskostnader

Området:

- Kort gangavstand til flere dagligvarebutikker og offentlig transport
- 10 minutters gangavstand til Carl Bernes plass med flere forretninger samt buss-, trikk- og t-bane-stopp
- Torshovdalen ligger i umiddelbar nærhet

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	24
Tilstandsrapport	49
Egenerklæring	69
Nabolagsprofil	74
Budskjema	106

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 47 m²

BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 54 m²

TBA: 3 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 4 m² Kjellerbod.

1. etasje

BRA-e: 3 m² Loftsbod.

2. etasje

BRA-i: 47 m² Entré, bad, kjøkken, stue, soverom og kott.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

3 m² Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Leiligheten er målt til 46,5m² og avrundet opp til 47m², dette er i tråd med takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

Med boligen følger det en kjellerbod på 4,4m², samt en loftsbod på 4,7m² med skråtak mot gulv.

Boder er merket med nr.214.

Målbart areal i loftsbod = 2,7m²,

målbart areal i kjellerbod = 4,4m².

Bod arealer utgjør til sammen 7m² BRA-E.

Balkongen er målt til 3,1 m² og er avrundet til 3m² i TBA.

Disposisjonsrett på boder er gitt av eier/rekvirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av

rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Tomtetype

Eiet

Tomtebeskrivelse

Flat tomt opparbeidet med boligblokker, plenareal, diverse beplantninger, bed, pergola og flere sittegrupper.

Beliggenhet

Dynekilgata 19A har en attraktiv og sentral beliggenhet like ved Carl Berners plass. Her vil du få den perfekte kombinasjonen av tilbaketrukket beliggenhet samt god tilgjengelighet på det du trenger av fasiliteter og servicetilbud i hele Oslo.

Du vil etter ca. 10 minutters gange fra leiligheten befinne deg på Carl Bernes plass, et knutepunkt for offentlig transport som i tillegg tilbyr flere dagligvareforretninger, spisesteder for større og mindre måltider samt diverse forretninger. Her kan en enkelt hoppe på både buss, trikk og t-bane i retning sentrum i tillegg til Flybussen retning Gardermoen. Fra Carl Berner kommer du deg enkelt dit du måtte dra uten behov for bil.

For de aktive sjeler er det flere tur- og aktivitetsområder i nærhet til eiendommen. Av treningssenter finnes blant annet Fresh Fitness Sinsen og SATS Carl Berner innen kort gangavstand. Er du mer glad i å oppholde deg utendørs er det flere parker i nærheten som tilbyr gangstier for gå- og joggeturer samt flere aktivitets- og rekreasjonsmuligheter. Tøyen Park er et stort parkareal midt på Tøyen med store plener og fin utsikt over byen. Parken grenser mot botanisk hage og Kampen park og er utgangspunktet for turveier til Valle Hovin og Økern. I tillegg holdes flere arrangementer i parker, blant annet Øyafestivalen og Miniøya. På sommerstid anbefales det absolutt en tur til botanisk hage. Her finnes over 4 500 planteslag fra hele verden, og hagen er inndelt i flere tematiske avdelinger.

Torshovdalen ligger heller ikke langt unna, kun rett bak boligblokken, med sine flotte gangstier for joggeturer og en stor park hvor en kan samle vennegjengen eller familien til aktivitet og moro.

Offentlig transport i nærheten:

-Rosenhoff buss- og trikkeholdeplass, 2 minutter å gå

-Carl Bernes plass, 10 minutter å gå

Dagligvare i nærheten:

-Kiwi Rosenhoff, 1 min å gå

-Rema 1000 Rosenhoff, 5 min å gå

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Glenn-Erik Larsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Blokken fremstår med yttervegger i teglstein-konstruksjon.

Leilighetens etasjeskille i betong.

Yttertak i saltak konstruksjon tekket med takstein.

Vinduer i boligen fremstår med 2/3-lags glass i trerammer. Vinduer er datert med årstall 2020 og 1990.

Balkongdør i treramme med 2-lags glass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja kun av faglært.

Beskrivelse: Pusset opp badet i 2019, alt unntatt soil-rør ble pusset opp.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Dokumentasjon fra TR-vann og varme foreligger.

Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur, skjelve gulv eller lignende?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det var sprekker i overflaten på tak i stue og i vinduskarm på kjøkken. Det er pusset ned og sparket over. Det virket som det var limet i tapet som hadde sluppet.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ja, det har vært maur i borettslaget. Etter hva eier kjenner til, er hull

mauren kom inn, tettet og problemet løst.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Infratek elsikkerhet as gjennomførte kontroll av det elektriske anlegget 17-20. november 2021 i hele borettslaget.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Balkonger i borettslaget ble bygd ut og utbedret i 2020/2021 i regi av borettslaget.

Arbeid utført av: Oslo Murmesterbedrift AS.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Jeg har ikke opplevd det selv, men her er informasjon fra borettslaget hentet fra: <https://www.trondhjemsveien170.no/p/skadedyr.html#Pelsbiller>

Pelsbiller: Noen av våre leiligheter har hatt problemer med pelsbiller. Det er et problem som alltid har vært kombinert med fuktighet eller manglende ventilasjon og at man har tatt frem det originale tregulvet. Vi har informert mer om dette problemet på siden om ombygging av leiligheten.

Maur: Vi har hatt maurinvasjon en gang i kjelleren og fikk "hjelp" med bekjempelsen, som innebar at det ble lagt ut mange ulike åter som lokket til seg enda flere maur. Ideen var å bekjempe maurtua, men når det førte til at vi fikk lag på lag med maur oppe på hverandre og et mye større problem innvendig, så gav vi opp skadedyrbekjemperen og satte i gang med å tette alle dørsprekker, lister etc. og vasket grundig med fettløselig middel alle steder hvor maurene har gått. Maur tiltrekkes særlig av noe søt, så en nabo som har mistet et jordbær eller sølt med saft eller lignende er nok til at man kan få besøk av maur. De kan klare opp husveggene og inn på balkongen din. Finn ut hvor maurene kommer i fra, hva som tiltrekker den og vask grundig berørte områder. Møll: Klesmøll på loft har vært et relativt lite problem hos oss, men alle bør likevel ta sine forholdsregler. Klær og lignende bør ikke oppbevares i boder uten at de ligger i tette poser eller esker. Les om råd mot møll på det innlegget.

Tilleggs kommentar:

Selger bodde i leiligheten fram til juni 2023 og har leid den ut fram til 1. april 2024. Det er ikke kommet fram feil fra leieboere i perioden den har vært utleid.

Innhold

2. etasje: Entré, bad, kjøkken, stue, soverom og kott.

I tillegg medfølger det en kjellerbod på ca. 4,4 kvm og en loftsbod på 2,7 kvm.

Standard

Overflater:

Innvendige gulvflater er lagt med 1-stavs parkettgulv og furugulv, vegger består av sparklede/pusset overflater og himling består av malte flater. Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,67 m.

Innvendige dører fremstår med glatte dørblader i malt utførelse. Dørblader, dørvidere og karmmer fremstår med normal funksjonalitet.

Våtrom:

Badet er bygget i 2019 og utført av TR Vann og varme. Det foreligger dokumentasjon på oppbygging og badets konstruksjoner.

Et svært delikat og helfliset baderom med underliggende gulvvarme og tidsriktige fliser både i størrelse og farge. Takflate er belagt med malte plater og innfelte lys.

Rommet er innredet med vegghengt servantinnredning med skuffer og ovenpåliggende servant, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassdører og vegghengt dusjarmatur med regndusj. Det videre både plass og opplegg for vaskemaskin.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning fra Drømmekjøkkenet med grønne, glatte fronter og benkeplate i kompositt. Det er monter lys under overskap for ekstra benkebelysning samt stikkontakter gjemt i benkeplate som trykkes opp ved behov.

Av integrerte hvitevarer finner du stekeovn, induksjon platetopp og oppvaskmaskin av smal type. Det er god plass til å plassere et frittstående kjøleskap. Ventilator over komfyr er tilkoblet med kullfilter.

Det er montert komfyrvakt over platetopp samt to sokkelskuffer under innredning for ekstra oppbevaringsplass.

Det er godt med skap- og benkeplass som gjør dette til et svært funksjonelt og arbeidsvennlig kjøkken. Om ønskelig er det også plass til å innrede en mindre spisegruppe.

Tekniske installasjoner:

Vannledninger:

Kjøkken: Vanntilførsel med kobberrør.

Bad: Det er skjulte vannrør til installasjonene.

Stoppekran: Kraner er plassert i luke på bad, samt på vannrør på kjøkken. Kraner er testet og funker tilfredsstillende.

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Ventilasjon i boligen fremstår med naturlig avtrekk fra spalter og ventiler i vinduer/yttervegg.

Sikringsskap med automatsikringer.

Leiligheten er utstyrt med pulverapparat og røykvarslere,

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Vinduer

Vurdering av avvik:

-Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på glass på de eldste vinduer, da isoleringsevne i glass vil reduseres med årene.

Konsekvens/tiltak

-Tiltak:

Vinduer fungerer tilfredsstillende.

Det er ikke opplyst om dårlig isolasjonsevne med tanke på alder på glass.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Radon

Vurdering av avvik:

-Det er avvik:

Det er ikke opplyst fra eier om radonmålinger, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med moderat til lav aktsomhetsgrad.

Konsekvens/tiltak

-Tiltak:

Det må foreligge en rapport med moderate resultater, om det skal gis TG1 for radon i rapporten.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > Leilighet > Bad > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

-Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

-Andre tiltak:

Det kan være behov for rengjøring av kanaler, om avtrekket skulle reduseres.

Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal med el-vifte, da dette vil forstyrre balansen i felles ventilasjonssjakt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Kjøkken > Leilighet > Kjøkken > Avtrekk

Vurdering av avvik:

-Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak

-Andre tiltak:

På generelt grunnlag orienteres det om at kullfilter for optimal virkning må rengjøres

samt at det må påregnes utskiftning av filter med gjevne mellomrom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner > Varmesentral

Vurdering av avvik:

-Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på anlegget, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

-Tiltak:

Anlegget fremstår med normal funksjonalitet i følge eier.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

På generelt grunnlag anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann på anlegg som er av noe eldre dato, eller uten form for full kontroll.

TG2 settes i følge forskrift på anlegg, uten full dokumentasjon og med samsvarserklæring på hele anlegget.

Det er observert tilkobling av oppvaskmaskin, og Waterguard via skjøteledning.

Oppgradering med fast kontakt anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Forhold som har fått TG3:

Ingen forhold har fått tildelt tilstandsgrad 3.

Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Utvendig > Bygning generelt

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarig. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Eldre bygårder vil alltid ha noe retningsavvik og setninger.

Merk. Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører)

Våtrom > Leilighet > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hulltaking bak dusjsone på bad, da det ikke lot seg utføre konstruksjonsmessig.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner på bad.

Om ikke annet er kommentert har takstmannen ikke registrert skadelig fukt i området

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i fellesareal, og er ikke befart av Takstmann.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Moderniseringer de siste årene:

- 2019: Oppussing av bad utført av TR vann og varme
- 2019: Oppussing av overflater
- 2015: Oppsetting av Drømmekjøkkenet med hvitevarer

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har en kollektiv avtale med OBOS OpenNet som gir alle fiberinternett linje på 1000 / 1000 Mbps fra OBOS OpenNet. Dette er inkludert i felleskostnadene.

De som ønsker det kan også for egen regning velge en TV-pakke med dekoder fra en av distributørene som er tilgjengelig fra OBOS OpenNet.

Parkering

Borettslaget deler hvert år ut et parkeringskort til beboerne 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 følger leiligheten ved salg.

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

Ellers finns det et par større parkeringsplasser hvor det er mulig å leie plass:

- 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/>

finnparkering/oslo/mailundveien-23/

-Mailundveien 21: På samme område som over, men de innerste parkeringsplassene drives av Boligbygg. Kontaktinfo kan leses på: www.boligbygg.oslo.kommune.no/eiendom/parkeringsplasser/

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

93324616

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Alt1: Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på Bq/m³. Alt2: Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming

Oppvarming skjer ved fjernvarme via radiatorer i leiligheten, gulvvarme på bad og annen elektrisk oppvarming.

Energikarakter

D

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 500 000

Formuesverdi primær

Kr 1 163 071

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 4 419 668

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer tv-anlegg/bredbånd, energi/fyring, kommunale avgifter, drift og vedlikehold av fellesareal samt diverse kostnader og honorarer. For ytterligere informasjon, se resultatregnskapet.

Felleskostnadene fordeles slik:

-Felleskostnader: kr. 4 489,-

-OBOS OpenNet: kr. 219,-

-Balkongtillegg 1: kr. 179,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 887

Andel Fellesgjeld

Kr 239 000

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

01.04.2024

Andel fellesformue

Kr 55 561

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Trondhjemsveien 170 Borettslaget

Organisasjonsnummer

948322269

Andelsnummer

64

Om borettslaget

Borettslaget består av 97 andelsleiligheter på følgende adresser:

Dynekilgata 19 A-D og Trondheimsveien 170 A-E.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PrisewaterhouseCoopers AS.

Styret

Kontaktinformasjon til styret:

Epost: styret@trondhjemsveien170.no

Hjemmeside: <http://www.trondhjemsveien170.no>

Vaktmester

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

Renhold

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

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.

Internett / TV

Borettslaget har en kollektiv avtale med OBOS OpenNet som gir alle en fiberinternett linje på 1000 / 1000 Mbps fra OBOS OpenNet.

STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING

2023 Bytte av hovedstoppekran på fyrrommet i 170 A og på vaskeriet i 19 B.
2022 Ny plexiglass, frosset lexan på partyplassen.
2022 Ekstra Wilo grunnvannspumpe til fyrrommet i 170 A som backup. Montering av kombinert styringsenhet for begge grunnvannspumper samt GSM sender for varslings.
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. Fornytt murpussfelt mellom vinduer ut mot Dynekilgata. Utskifting av butikkvinduer og murpuss rundt butikken. Snudd sitteplasser i bakgården mot gressplen.
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 beplantning 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.

2014 Nye røykvarslere og pulverapparat i alle leiligheter.

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 lakking 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, partyplass med 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

Faste planlagte tiltak

2024: Utskiftning av røykvarslere med 10-årsgaranti, installert i slutten av januar 2014.

2024: 5-års kontroll av brannslukkere. Installert i mai 2014, kontrollert i mai 2019.

Prioriterte tiltak, kort sikt

Online booking av vaskeriene

Utskiftning av vaskemaskiner

Utskiftning av nøkkelsystem

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenr: OBBK03-98207977357

Type: Annuitetslån

Restsaldo: kr. 20 170 247,-

Restløpetid: 27 år 5 mnd

Terminer per år: 12

Type rente: Flytende

Rente: 5,79%

Lånenr: OBBK04-98207977330

Type: Annuitetslån

Restsaldo: kr. 931 282,-

Restløpetid: 28 år 8 mnd

Terminer per år: 12

Type rente: Flytende

Rente: 5,79%

Lånenr: OBBK05-98207977349

Type: Annuitetslån

Restsaldo: kr. 8 463 674,-
Restløpetid: 27 år 6 mnd
Terminer per år: 12
Type rente: Flytende
Rente: 5,79%

Sikringsordning fellesgjeld

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.

Forkjøpsrett

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

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i 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 av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Borettslaget hadde i 2022 et positivt årsresultat på kr. 1 269 002,-.

Styregodkjennelse

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

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

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.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvalting AS

Eierskiftegebyr

Kr 6385

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 226, bruksnummer 9 i Oslo kommune. Andelsnr. 64 i Trondhjems v 170 Borettslaget med orgnr. 948322269

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger et ekspedisjonsdokument vedrørende "Våningshus" fra 1936.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig med tilhørende anlegg.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet

dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 250 000 (Prisantydning)

239 000 (Andel av fellesgjeld)

4 489 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 200 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysingsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysingsgebyr skjøte)

7 981 (Gebyr utlysing forkjøpsrett)

19 221 (Omkostninger totalt)

4 508 221 (Totalpris inkl. omkostninger)

Kr 19 221

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det

oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 000,- oppgjørshonorar kr 5 990,- og visninger kr 3 490,- per stk (2 stk visninger inkludert).

Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 10 365,-. Utleggene omfatter tinglysing av pantedokument, opplysninger fra forretningsfører og eierskiftegebyr til forretningsfører. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 3 490,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 34 900,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Fuat Demirbas

Partner/Eiendomsmegler MNEF

fuat.demirbas@aktiv.no

Tlf: 936 26 495

Gabrielsen & Partners AS, Christian Michelsens gate 2

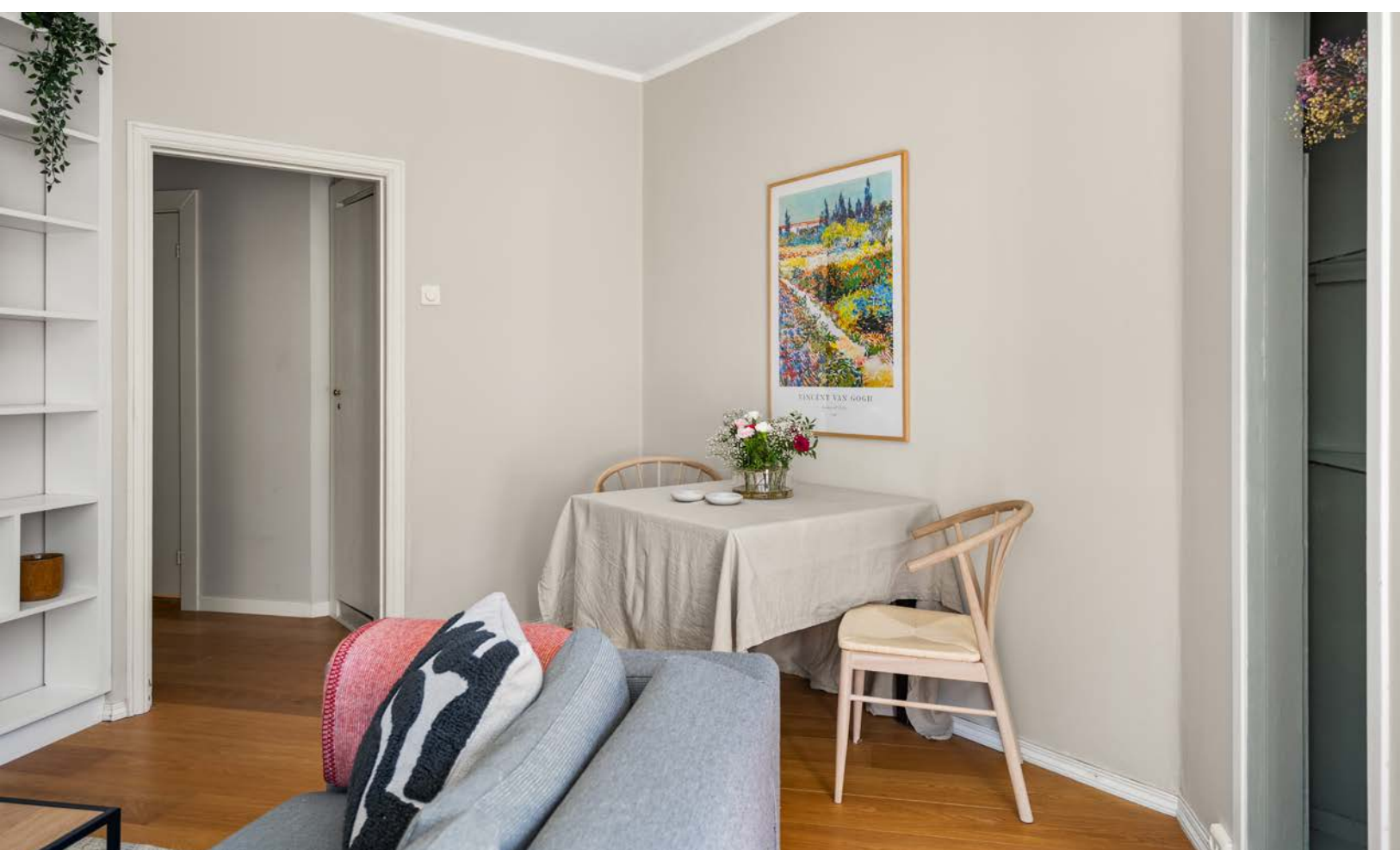
0568 OSLO

Tlf: 228 71 190

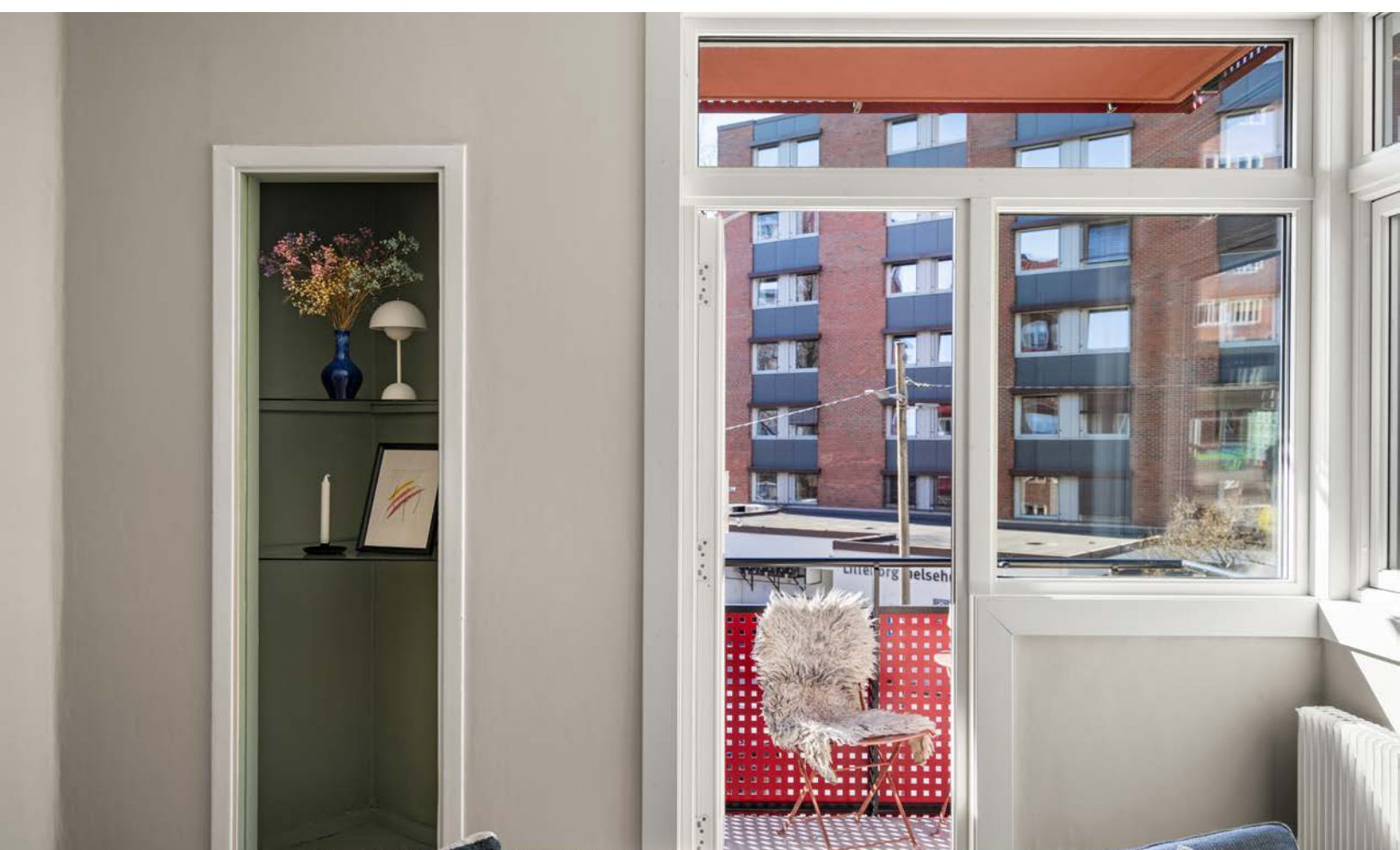
Salgsoppgavedato

26.04.2024





















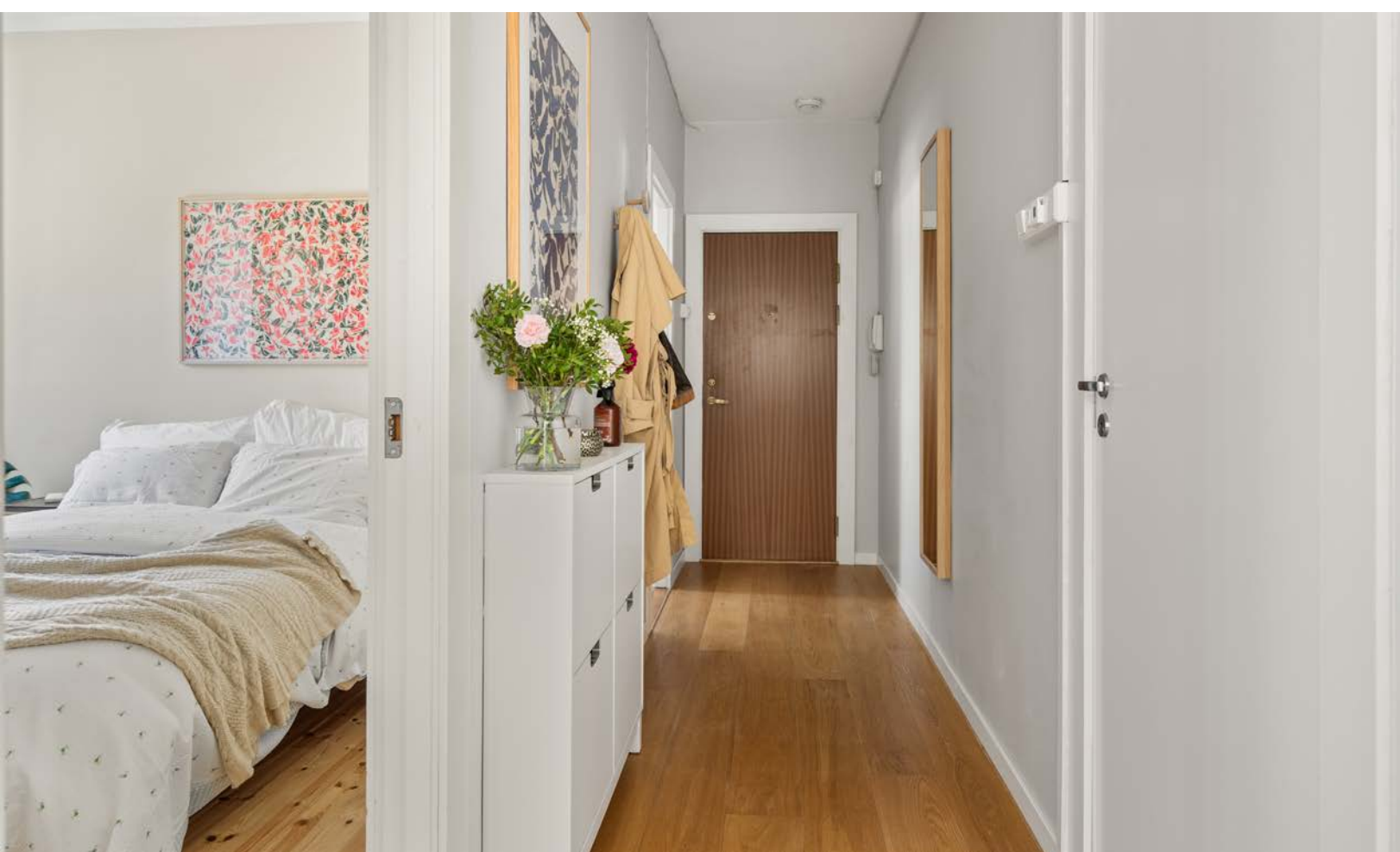






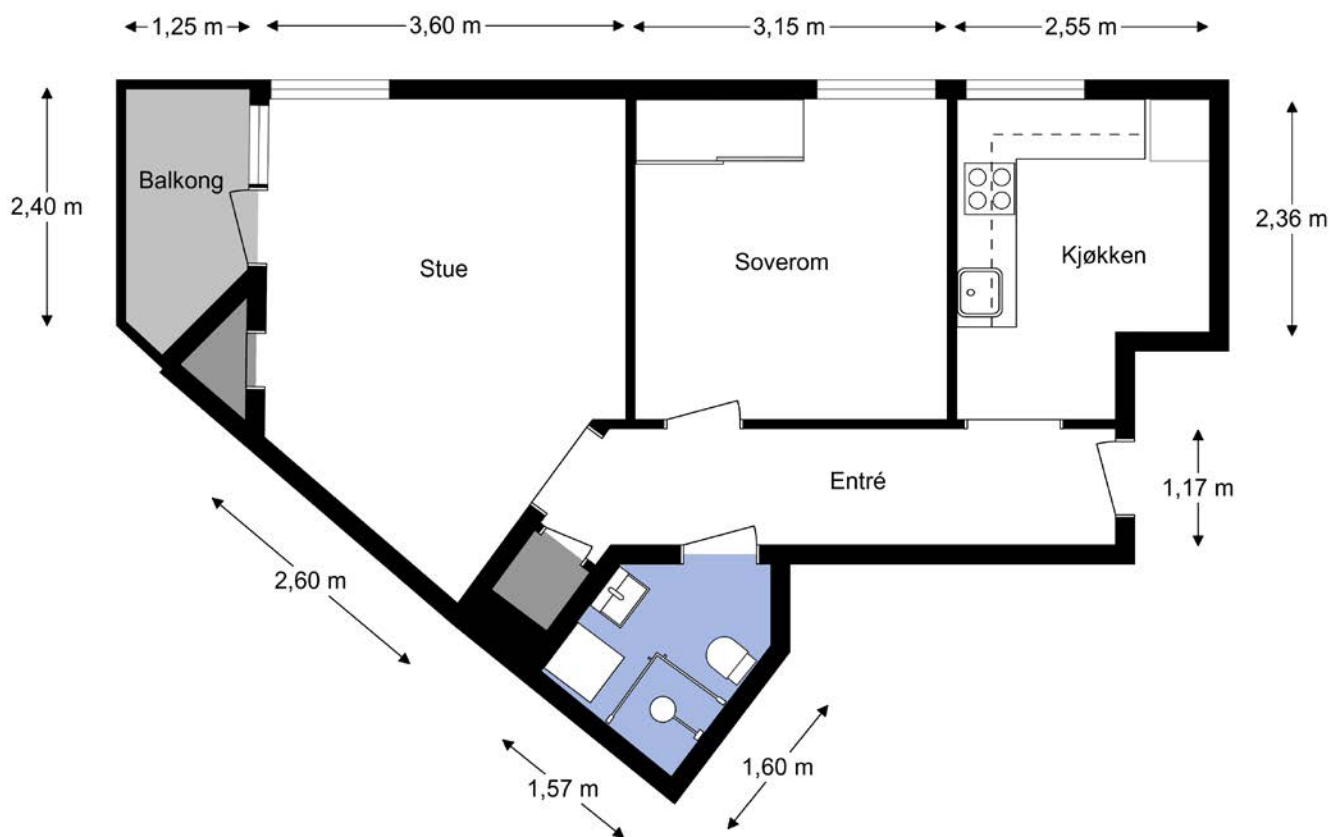














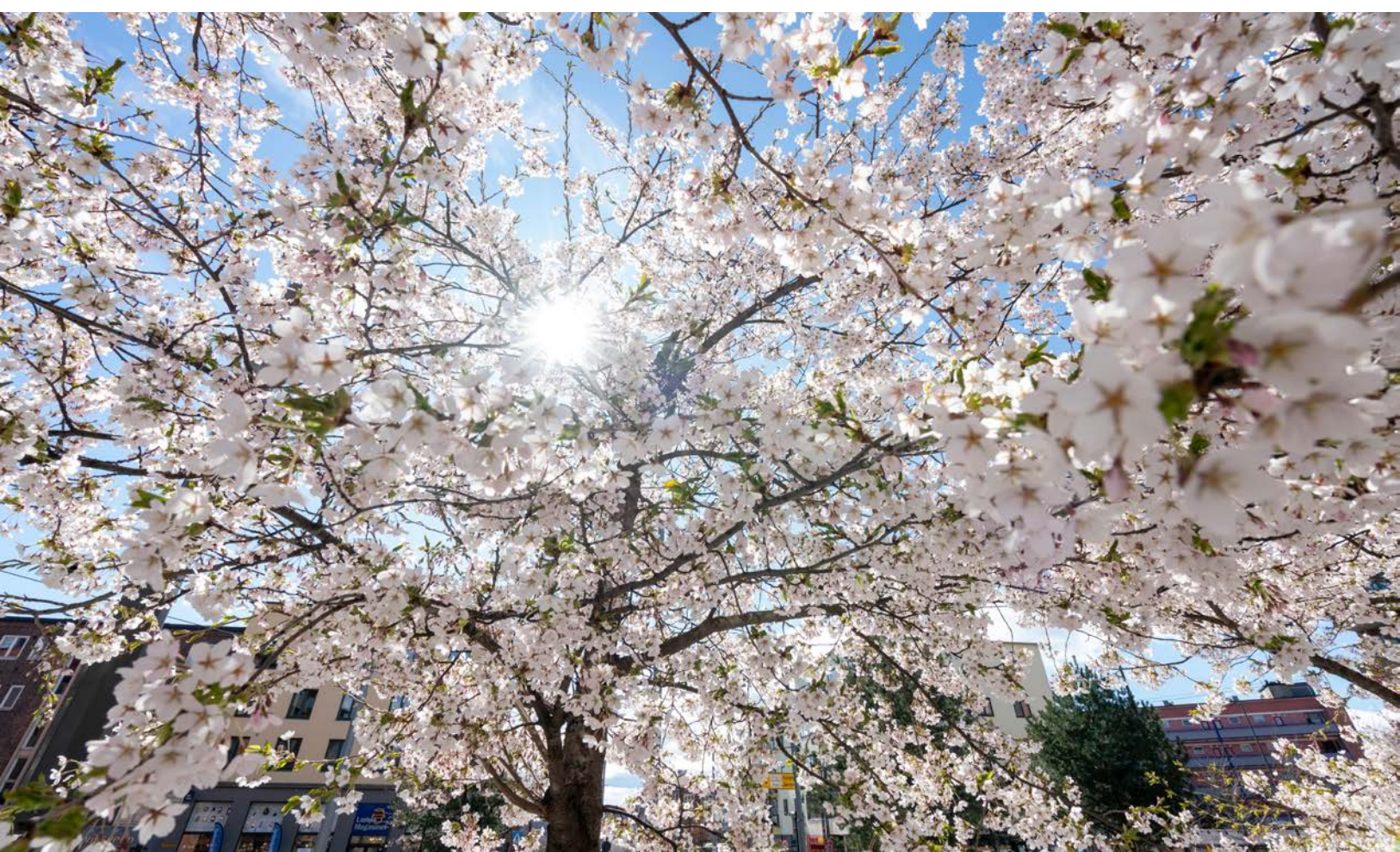




CARL BERNER







Vedlegg

Tilstandsrapport

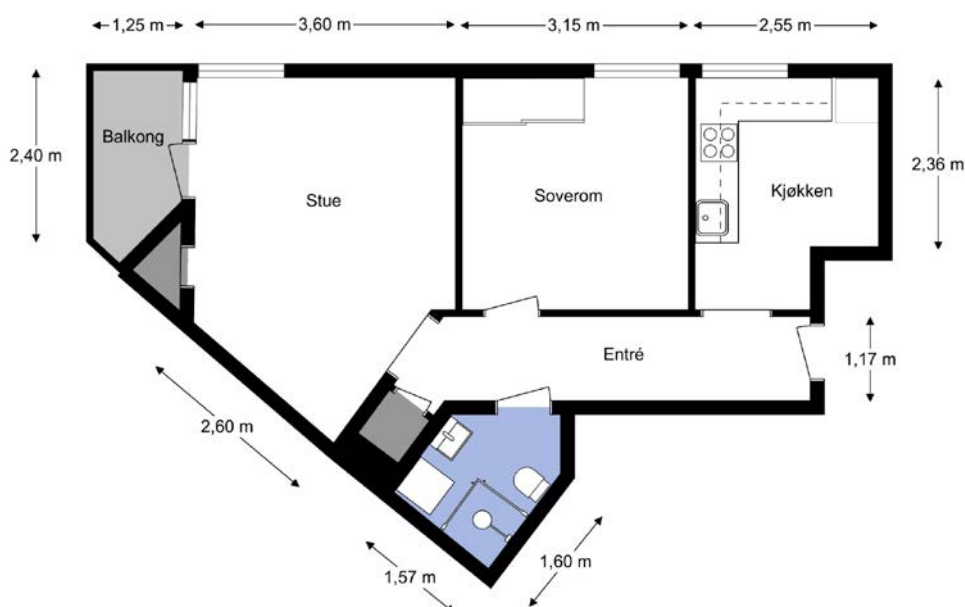
📍 Dynekilgata 19 A, 0569 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 226, bnr. 9

Andelsnummer 64

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 47 m²



Befaringsdato: 18.04.2024

Rapportdato: 24.04.2024

Oppdragsnr.: 11838-2483

Referansenummer: TF1333

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Glenn-Erik Larsen
Uavhengig Takstingeniør
glenn@takstpartner.no
905 31 615



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggssbygg 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 eksemplarframstilling 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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

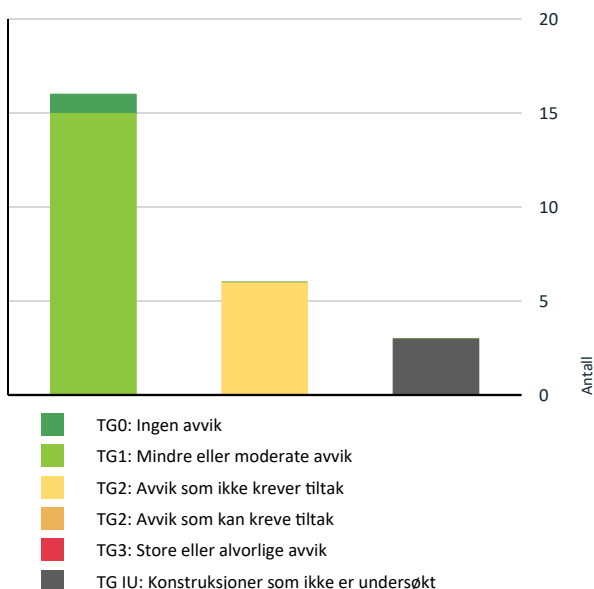
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

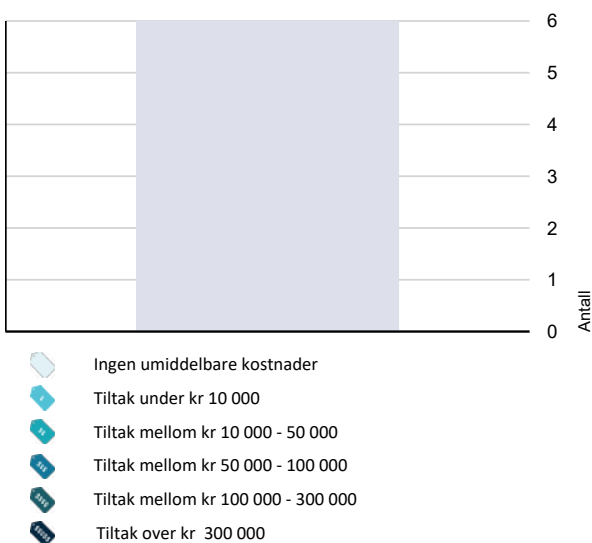
Sammendrag av boligens tilstand

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 er utarbeidet for, leilighet beliggende i Dynekilgata 19 A. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget med eier og Takstmann tilstede. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltagning i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

 **KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

 **Utvendig > Bygning generelt**

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > Leilighet > Bad > Tilliggende
konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Våtrom > Leilighet > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Kjøkken > Leilighet > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1937

Tilbygg / modernisering

2019	Bad	Oppussing av bad utført av TR vann og varme
2019	Overflater	Oppussing av overflater
2015	Kjøkken	Oppsetting av Drømmekjøkkenet med hvitevarer

UTVENDIG

TG 1J Bygning generelt

Blokken fremstår med yttervegger i teglstein konstruksjon. Leilighetens etasjeskille i betong. Yttertak i saltak konstruksjon tekket med takstein.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Eldre og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Eldre byggårder vil alltid ha noe retningsavvik og setninger.

Merk. Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører)

TG 2 Vinduer

Vinduer i boligen fremstår med 2/3-lags glass i trerammer. Vinduer er datert med årstall 2020 og 1990.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se. Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten. Avvik på årstall kan forekomme.

Årstall: 1937

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på glass på de eldste vinduer, da isoleringsevnen i glass vil reduseres med årene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer fungerer tilfredsstillende.

Det er ikke opplyst om dårlig isolasjonsevne med tanke på alder på glass.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Balkongdør

Balkongdør i treramme med 2-lags glass.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se på balkongdører. Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten. Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Entredør i finert utforming med B-30/ 35db klassifisering. Entredør fremstår med normal funksjonalitet.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til balkong fra stue, med gulvareal på ca.3m². Gulvet er belagt med Terrazzo på støpt betongdekke. Høyde på rekkverk er målt til 1.03m.

Høyde på rekkverk ved balkonger, skal være minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m. Ref. Veiledning om tekniske krav til byggverk § 12-17.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis: 1-stavs parkett og furugulv. Innvendige veggflater belagt med henholdsvis: Sparklede/pusset overflater. Innvendige takflater belagt med henholdsvis: Malte flater i alle rom bestående av dekke. Tak høyde i leiligheten er målt opp mot 2,67m.

Det er observert noe buler på enkelte veggflater.

Tilstandsrapport

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong.
Etasjeskille er sjekket med nivelleringslaser, stue og ett soverom ble kontrollert av Takstmann.
Det er registrert 11mm høydeforskjell, på gjennomgående mål i stue.
Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

! TG 2 Radon

Det er ikke fremlagt opplysninger om radonmåling, av leilighet eller i bygget generelt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke opplyst fra eier om radonmålinger, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med moderat til lav aktsomhetsgrad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må foreligge en rapport med moderate resultater, om det skal gis TG1 for radon i rapporten.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører fremstår med: glatte dørblader i malt utførelse. Dørblader, dørvidere og karmen, fremstår med normal funksjonalitet.

! TG 1 Andre innvendige forhold

Teknisk anlegg er ikke funksjon testet på befaring, det ble ikke opplyst om problemer ved teknisk anlegg/ funksjoner i boligen på befaringen. TG settes ut i fra at opplysninger fra eier stemmer.

VÅTROM

LEILIGHET > BAD

Generell

Badet er bygget i 2019 og utført av TR Vann og varme.
Det foreligger dokumentasjon på oppbygging av badets konstruksjoner.

Badet er bygget etter TEK17 som sier:

Preaksepterte ytelser

1)

For dusjonen må minst én av følgende

preaksepterte ytelser være oppfylt:

A) Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.

B) Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12-9.

C) Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjonen.

Kravet om at lekkasjevann skal ledes til sluk, betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann.

Preaksepterte ytelser

1) For våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

A) Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.

B) Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Årstall: 2019

Kilde: Offentlig informasjon

LEILIGHET > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Takflate er belagt med malte plater og innfelte lys, veggflater er belagt med fliser.

Årstall: 2019

Kilde: Offentlig informasjon

LEILIGHET > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme. Overflater fremstår med normal funksjonalitet, Det er på badegulvet målt 27 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist. Fall på gulv tilfredsstillende kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet. Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk. Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger av gulvet på befaringen, svanker kan forekomme.

Årstall: 2019 **Kilde:** Offentlig informasjon

LEILIGHET > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er i følge dokumentasjon benyttet Bostik membran, med tilhørende systemer som tettesjikt i våtrom.

Årstall: 2019 **Kilde:** Offentlig informasjon

LEILIGHET > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med: Veggmonterte dusjdører, servant med underskap, speil med lys over, opplegg for vaskemaskin av smal type og veggmontert wc.

Årstall: 2019 **Kilde:** Offentlig informasjon

LEILIGHET > BAD

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonsystemet på bad fremstår med: Naturlig avtrekk fra ventil, det er spalte under dørbled for tilluft.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever spesial utstyr.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan være behov for rengjøring av kanaler, om avtrekket skulle reduseres.

Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal med el-vifte, da dette vil forstyrre balansen i felles ventilasjonssjakt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LEILIGHET > BAD

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hulltaking bak dusjsone på bad, da det ikke lot seg utføre konstruksjonsmessig.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner på bad. Om ikke annet er kommentert har takstmannen ikke registrert skadelig fukt i området

KJØKKEN

LEILIGHET > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Drømmekjøkkenet fremstår med glatte fronter. Benkeplate i kompositt med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Lys under overskap, ventilator med kullfilter. Integrerte hvitevarer med: komfyr, induksjon platetopp, og oppvaskmaskin av smal type. Det er montert komfyrvakt over platetopp, samt to sokkelskuffer under innredning.

innredning fremstår med normal funksjonalitet.

Årstall: 2015

LEILIGHET > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator over komfyr er tilkoblet med kullfilter.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

På generelt grunnlag orienteres det om at kullfilter for optimal virkning må rengjøres samt at det må påregnes utskifting av filter med gjevn mellomrom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Kjøkken:

Vanntilførsel med kobberør.

Bad:

Det er skjulte vannrør til installasjonene.

Stoppekran:

Kraner er plassert i luke på bad,
samt på vannrør på kjøkken.

Kraner er testet og fungerer tilfredsstillende.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.



Stoppekranner plassert på bad



Røropplegg i kjøkkenbenk med Waterguard



Stoppekranner plassert på kjøkken

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon i boligen fremstår med:

Naturlig avtrekk fra spalter og ventiler i vinduer/yttervegg.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappell. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende.

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen.

TG 2 Varmesentral

Oppvarming ved fjernvarme via radiatorer i leiligheten.

Åpne vannrør med tilkobling til radiatorer.

Det er etablert gulvvarme på badet.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjon testet på befaring, men antas og fungerer normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler fra eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på anlegget, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anlegget fremstår med normal funksjonalitet i følge eier.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1U Varmtvannstank

Varmtvannsbereider er plassert i fellesareal, og er ikke befart av Takstmann.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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 El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstands graden 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 en registrert elektro virksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles gang.

Det ble ikke opplyst om noe feil med det elektriske anlegget i leiligheten på befaringen. Det anbefales el-takst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet.

Det er i følge eier utført eltilsyn den 18.11.2021.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Bad er pusset opp i 2019, arbeidet er utført av Partner Elektro AS i regi av TR-vann og varme. Kjøkken er pusset opp 2015, arbeidet er utført av Granerud Elektriske.

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget

ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann på anlegg som er av noe eldre dato, eller uten form for full kontroll.

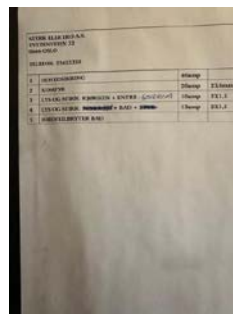
TG2 settes i følge forskrift på anlegg, uten full dokumentasjon og med samsvarserklæring på hele anlegget.

Det er observert tilkobling av oppvaskmaskin, og Waterguard via skjøteledning. Oppgradering med fast kontakt anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sikringsskap med automatsikringer.



Kursversikt i sikringsskap

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 forenklete 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.

Leiligheten er utstyrt med pulverapparat og røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr 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 er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$.

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



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.

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.

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.

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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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?](#)

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Leilighet	47			47	3		47
Loftsbod		3		3			3
Kjellerbod		4		4			4
SUM	47	7			3		54
SUM BRA	54						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet	Entré , Bad , Kjøkken , Stue , Soverom , Kott		
Loftsbod		Bod	
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Leiligheten er målt til 46,5m² og avrundet opp til 47m², dette er i tråd med takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

Med boligen følger det en kjellerbod på 4,4m², samt en loftsbod på 4,7m² med skråtak mot gulv. Boder er merket med nr.214.

Målbart areal i loftsbod = 2,7m², målbart areal i kjellerbod = 4,4m². Bod arealer utgjør til sammen 7m² BRA-E.

Balkongen er målt til 3,1 m² og er avrundet til 3m² i TBA.

Disposisjonsrett på boder er gitt av eier/revirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se oppsummering i rapport.

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	47	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.4.2024	Glenn-Erik Larsen	Takstingeniør
	Jon Magnus Vik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	226	9		0	1829.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Dynekilgata 19 A

Hjemmelshaver

Trondhjems v 170 Borettslaget

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/TRONDHJEMSV 170 BORETTSLAGET	948322269		Obos	Jon Magnus Vaagland Vik

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

64

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets 2. etasje, og fremstår med: parkett på gulv og malte veggflater. Badet er flislagt på gulv og vegger, kjøkkeninnredning fremstår med enkelte integrerte hvitevarer. Adkomst til balkong fra stue.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller, samt en bod på loft.

Det er vanlig gateparkering etter stedets regler.

Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse.

Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.

Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering.

Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kundeskjema	18.04.2024		Gjennomgått	4	Nei
Byggetegninger fra plan og bygg	18.04.2024		Gjennomgått	1	Nei
Meglerinfo	18.04.2024		Gjennomgått	4	Nei
Dokumentasjon EI-arbeid	23.04.2024		Gjennomgått	6	Nei
Info Boligmappa	23.04.2024		Gjennomgått	26	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer 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 funksjonssprøving 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 fukttinnhold 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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/personvernerklæring/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/TF1333>

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	
Aktiv EM Carl Berner	
Oppdragsnr.	
1006240062	

Selger 1 navn
Jon Magnus Vaagland Vik

Gateadresse	
Dynekilgata 19A	

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

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år
Antall måneder

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

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalnr.

Document reference: 1006240062

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Pusset opp badet i 2019 alt untatt soil-rør ble pusset opp
Arbeid utført av	TR vann og varme

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Dokumentasjon fra TR-vann og varme foreligger
-------------	---

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	Nei
------	-----

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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

Beskrivelse	Det var sprekker på overflaten på tak i stue og i vinduskarm på kjøkken. Det er pusset ned og sparklet over. Det virket som om det var limet i tapet som hadde sluppet.
-------------	---

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	ja, det har vært maur i boretslaget. Etter hva eier kjenner til, er hull mauren kom inn, tettet og problemet løst.
-------------	--

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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	Nei
------	-----

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Infratek elsikkerhet as gjennomførte kontroll av det elektriske anlegget 17-20.november. 2021 i hele boretslaget.
-------------	---

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 i borettslaget ble bygd ut og utbedret i 2020/2021 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

Beskrivelse

Jeg har ikke opplevd det selv, men her er informasjon fra borettslaget hentet fra:
<https://www.trondhjemsveien170.no/p/skadedyr.html#Pelsbiller> Pelsbiller Noen av våre leiligheter har hatt problemer med pelsbiller. Det er et problem som alltid har vært kombinert med fuktighet eller manglende ventilasjon og at man har tatt frem det originale tregulvet. Vi har informert mer om dette problemet på siden om ombygging av leiligheten. Maur Vi har hatt maurinvasjon en gang i kjelleren og fikk "hjelp" med bekjempelsen, som innebar at det ble lagt ut mange ulike åter som lokket til seg enda flere maur. Ideen var å bekjempe maurtua, men når det førte til at vi fikk lag på lag med maur oppe på hverandre og et mye større problem innvendig, så gav vi opp skadedyrbekjemperen og satte i gang med å tette all dørsprekker, lister etc og vasket grundig med fettløselig middel alle steder hvor maurene har gått. Maur tiltrekkes særlig av noe søt, så en nabo som har mistet et jordbær eller sølt med saft eller lignende er nok til at man kan få besøk av maur. De kan klare opp langs husveggene og inn på balkongen din. Finn ut hvor maurene kommer i fra, hva som tiltrekker den og vask grundig berørte områder. Møll Klesmøll på loft har vært et relativt lite problem hos oss, men alle bør likevel ta sine forholdsregler. Klær og lignende bør ikke oppbevares i boder uten at de ligger i tette poser eller esker. Les om om råd mot møll på det innlegget.

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Selger bodde i leiligheten fram til Juni 2023 og har leid den ut fram til 1. April 2024. Det er ikke kommet fram feil fra leieboere i perioden den har vært utleid.

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 næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 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 overtakelse. 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1006240062

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
jon magnus vaagland vik	ee3600e814142903066781 925902d726d8dd1b63	24.04.2024 13:50:11 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1006240062

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

Dynekilgata 19A

Nabolaget Rosenhoff - vurdert av 158 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Rosenhoff	2 min
Linje FB1, 31, 31E, 126, 380, 390, 390E	0.2 km
Rosenhoff	2 min
Linje 17	0.2 km
Carl Berners plass	10 min
Linje 5	0.8 km
Grefsen stasjon	18 min
Linje RE30, R31	1.3 km
Oslo S	9 min
Totalt 24 ulike linjer	3 km

Skoler

Sinsen skole (1-7 kl.)	8 min
628 elever, 31 klasser	0.6 km
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 kl.)	10 min
160 elever, 12 klasser	0.7 km
Lilleborg skole (1-7 kl.)	13 min
320 elever, 22 klasser	1 km
Frydenberg skole (8-10 kl.)	16 min
506 elever, 30 klasser	1.1 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.)	18 min
380 elever, 14 klasser	1.3 km
Foss videregående skole	20 min
600 elever, 20 klasser	1.6 km
Hersleb videregående skole	24 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100



Naboskapet

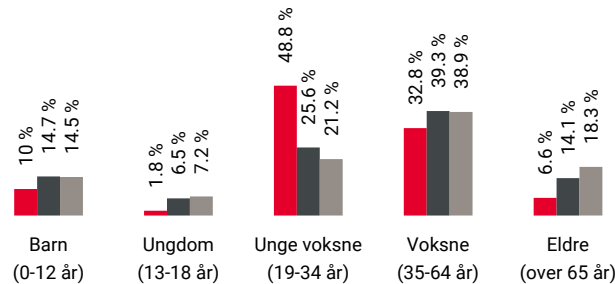
Høflige 65/100



Kvalitet på skolene

Bra 63/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Dynekilen barnehage (0-5 år)	2 min
126 barn	0.2 km
Sophies Hage barnehage (0-5 år)	6 min
84 barn	0.5 km
Sinsen barnehage (0-5 år)	8 min
132 barn	0.6 km

Dagligvare

Kiwi Rosenhoff	1 min
Rema 1000 Rosenhoff	5 min

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Carl Berner kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Buss



2. Trikk



Kollektivtilbud

Veldig bra 97/100



Serveringstilbud

Meget bra 86/100



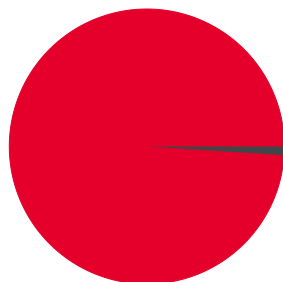
Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

Sport

⚽ Rosenhoff	1 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.1 km	
⚽ Torshovdalen	5 min	🚶
Ballspill	0.4 km	
🚴 Fresh Fitness Sinsen	4 min	🚶
🚴 SATS Carl Berner	5 min	🚶

Boligmasse



■ 99% blokk
■ 1% annet

«Rolig, fint, nært det meste.»

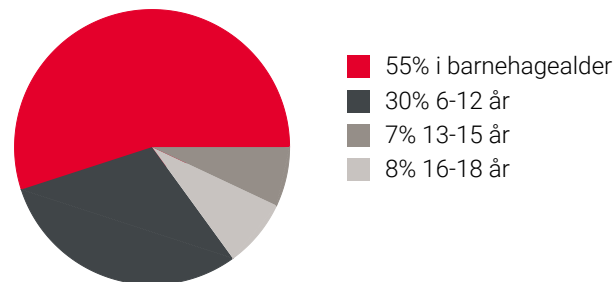
Sitat fra en lokalkjent



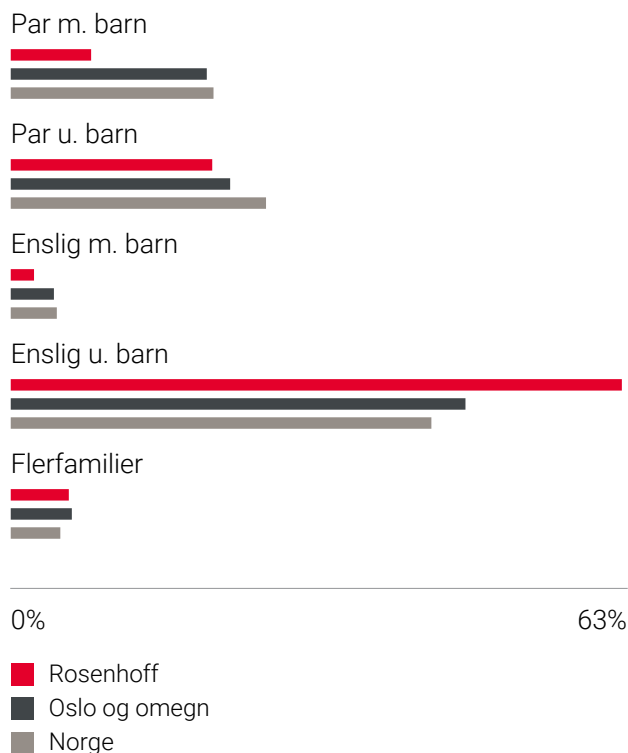
Varer/Tjenester

🛒 Carl Berner passasjen	6 min	🚶
🏪 Apotek 1 Carl Berner	6 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



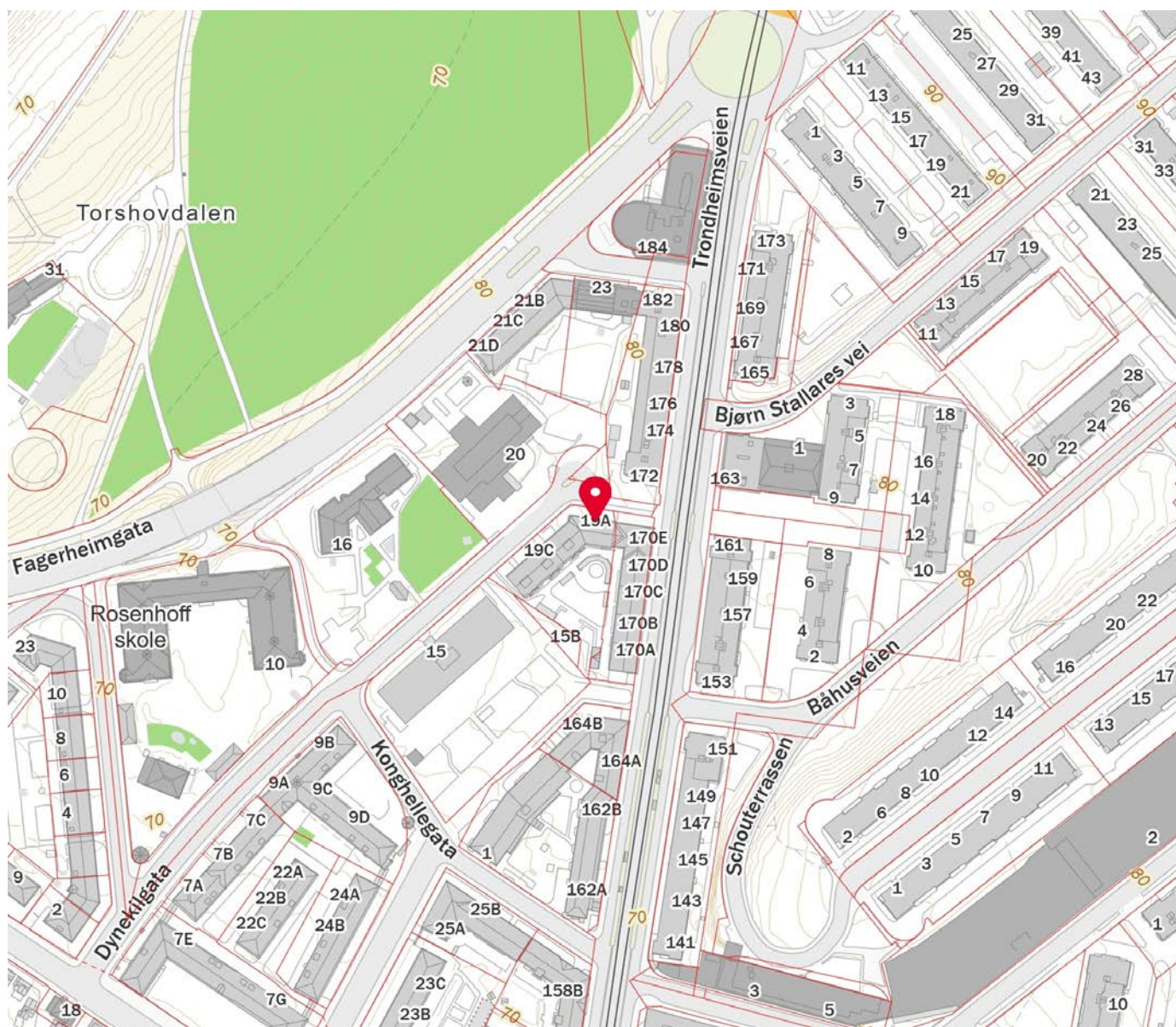
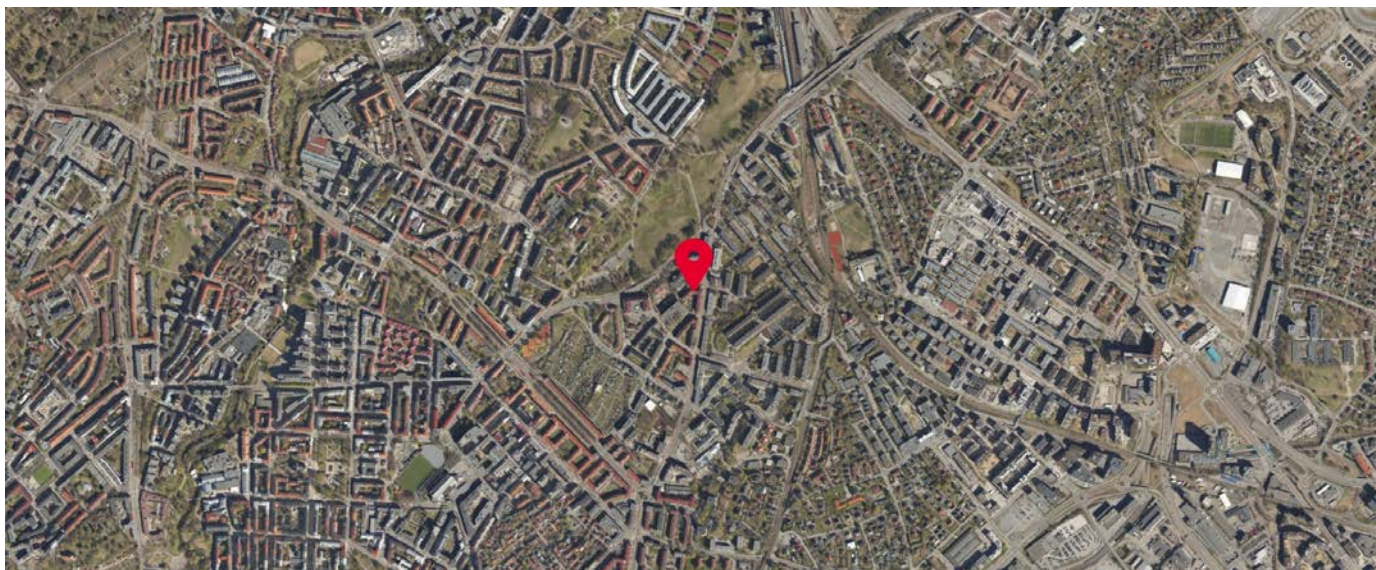
Familiesammensetning



Sivilstand

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

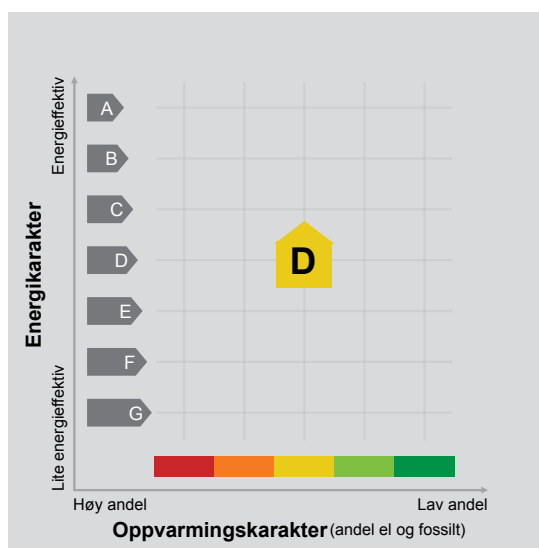
Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Carl Berner kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Carl Berner kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

ENERGIATTEST

Adresse	Dynekilgata 19A
Postnummer	0569
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	226
Bruksnummer	9
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80559623
Bruksenhetsnummer	H0203
Merkenummer	aaefbd95-fe01-4003-8c9b-efede213c197
Dato	16.04.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ERLEND ANDREAS LONGVA



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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(boret) 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-antennar, 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 karmen. 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 brannvernustyr i borettslaget. Brannvernustyr utdelt fra borettslaget skal ikke fjernes fra leiligheten. Brannvernustyret skal følge leiligheten ved salg. Feil eller mangler ved borettslagets brannvernustyr 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 insekter 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 besluttet 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 tvangsfullbyrdslovens 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 framtrедende 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 besluttet 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.

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 avfallshånderingsfirmaer 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

Parabolantennener, markiser, flaggstenger, radioantennener 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.

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

RESULTATREGNSKAP

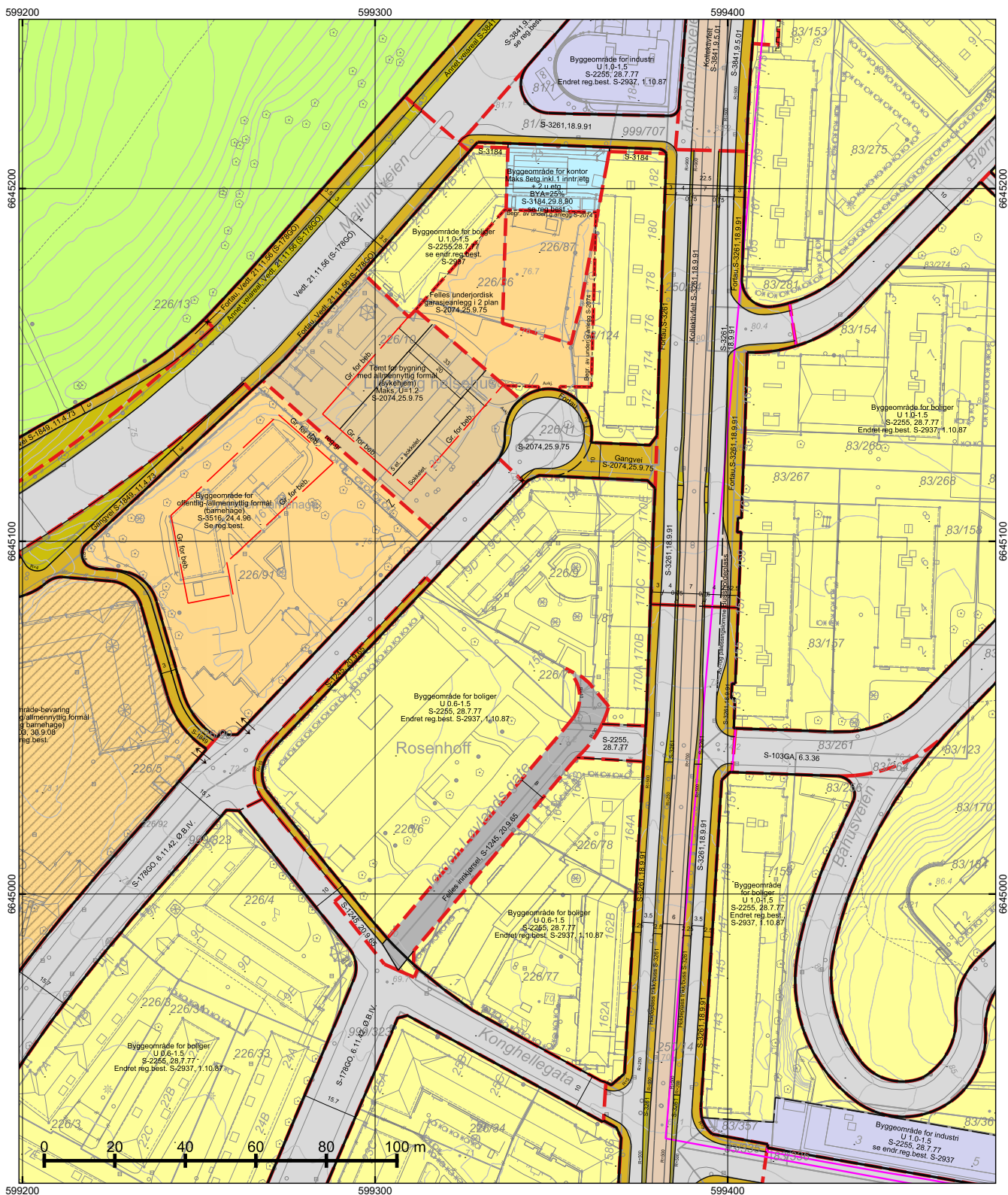
	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 935 059	5 683 530	5 605 000	6 621 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 935 059	5 683 530	5 605 000	6 621 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-38 775	-43 710	-43 710	-33 840
Styrehonorar	4	-230 000	-220 000	-230 000	-240 000
Revisjonshonorar	5	-29 063	-7 590	-6 000	-7 000
Andre honorarer		-45 000	-90 000	-90 000	0
Forretningsførerhonorar		-163 440	-159 450	-163 000	-170 304
Konsulenthonorar	6	-2 970	-2 484	-15 000	-15 000
Kontingenter		-19 400	-19 400	-19 400	-19 400
Drift og vedlikehold	7	-872 995	-16 866 232	-1 000 000	-1 000 000
Forsikringer		-357 691	-329 439	-345 000	-392 645
Kommunale avgifter	8	-552 288	-529 599	-544 000	-659 255
Energi/fyring	9	-678 838	-746 357	-850 000	-750 000
TV-anlegg/bredbånd		-313 363	-386 285	-385 000	-235 224
Andre driftskostnader	10	-542 631	-489 924	-448 000	-420 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 846 453	-19 890 470	-4 139 110	-3 942 668
DRIFTSRESULTAT		2 088 606	-14 206 940	1 465 890	2 678 332
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	26 674	4 046	20 000	10 000
Finanskostnader	12	-846 278	-515 755	-583 000	-1 303 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-819 604	-511 709	-563 000	-1 293 000
ÅRSRESULTAT		1 269 002	-14 718 649	902 890	1 385 332
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 269 002	0		

STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING

- 2023 Bytte av hovedstoppekran på fyrrommet i 170 A og på vaskeriet i 19 B.
- 2022 Ny plexiglass, frosset lexan på partyplassen.
- 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. Fornytt murpussfelt mellom vinduer ut mot Dynekilgata. Utskifting av butikkvinduer og murpuss rundt butikken. Snudd sitteplasser i bakgården mot gressplen.
- 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 beplantning 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.
- 2014 Nye røykvarslere og pulverapparat i alle leiligheter.
- 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, partyplass med 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.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 12.04.2024
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

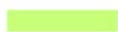
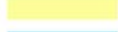
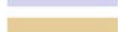


Reguleringskart		
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.		
PlottID/Best.nr: 320181/ 86488673	Deres ref.: 14197/ FUDE@MSAKTV	
Adresse: DYNEKILGATA 19A	Kommentar:	
Gnr/Bnr: 226/9		

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	130 - Kontor m.tilh.anlegg
	149 - Offentlig/allmennyttig
	150 - Industri m.tilh.anlegg
	170 - Privat institusjon
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei

	669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig
---	---

———— RbBevaringGrense

———— 70 - Felles avkjørsel

----- 76 - Felles underjordisk anlegg

———— 311 - Annet veiareal

———— 312 - Fortau

———— 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- - - - - 913 - Formåavgrensning

———— 930 - Reguleringslinje

———— 932 - Regulert kant kjørebane

———— Formålgrense

———— Foreløpig plan

— — — — Plangrense (gammel lov)

— — — — Grense for bebyggelse

~~~~~ Regulert stoy skjerm

———— Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Z Oppheving av eiendomsgrense

↑ Inn-/utkjøring



## 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 eieendom (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-antennene 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. AVTREKKSVENTILATORER** 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

|                             |           |
|-----------------------------|-----------|
| Borettslag/aksjeleilighet:  | Kr 7 200  |
| Selveierleilighet/rekkehus: | Kr 10 400 |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:    | Kr 15 100 |

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no)

Har du spørsmål?  
Kontakt **HELP** på [help.no/minside](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99  
eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rett skal være rett. For alle.



## Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

### **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

### **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

### **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse 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.

For eiendommen:

**Adresse:** Dynekilgata 19A  
0569 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Fuat Demirbas**Oppdragsnummer:** 1006240062**Telefon:** 936 26 495  
**E-post:** fuat.demirbas@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert 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 viderefremidlet 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 datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

26.04.2024

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre