NORDVIK

Dynekilgata 19A

1 soverom | 52 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Dynekilgata 19A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Nabolagsprofil
24	Om boligen
37	Tilstandsrapport
61	Egenerklæringsskjema
68	Andre vedlegg
147	Kontaktinfo
150	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
153	Forbrukerinformasjon om budgivning
154	Budskjema

Salgsoppgave produsert 30.07.2026

Nøkkelinformasjon



Herlig 2-roms leilighet med solfylt balkong vendt mot skjermet bakgård| Separat kjøkken 2021| Bad 2018| Fyring og v.vann

Prisantydning	**4 800 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**5 172 135,-**
Fellesgjeld	**362 639,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 706,-**
BRA-i	**52 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1937**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

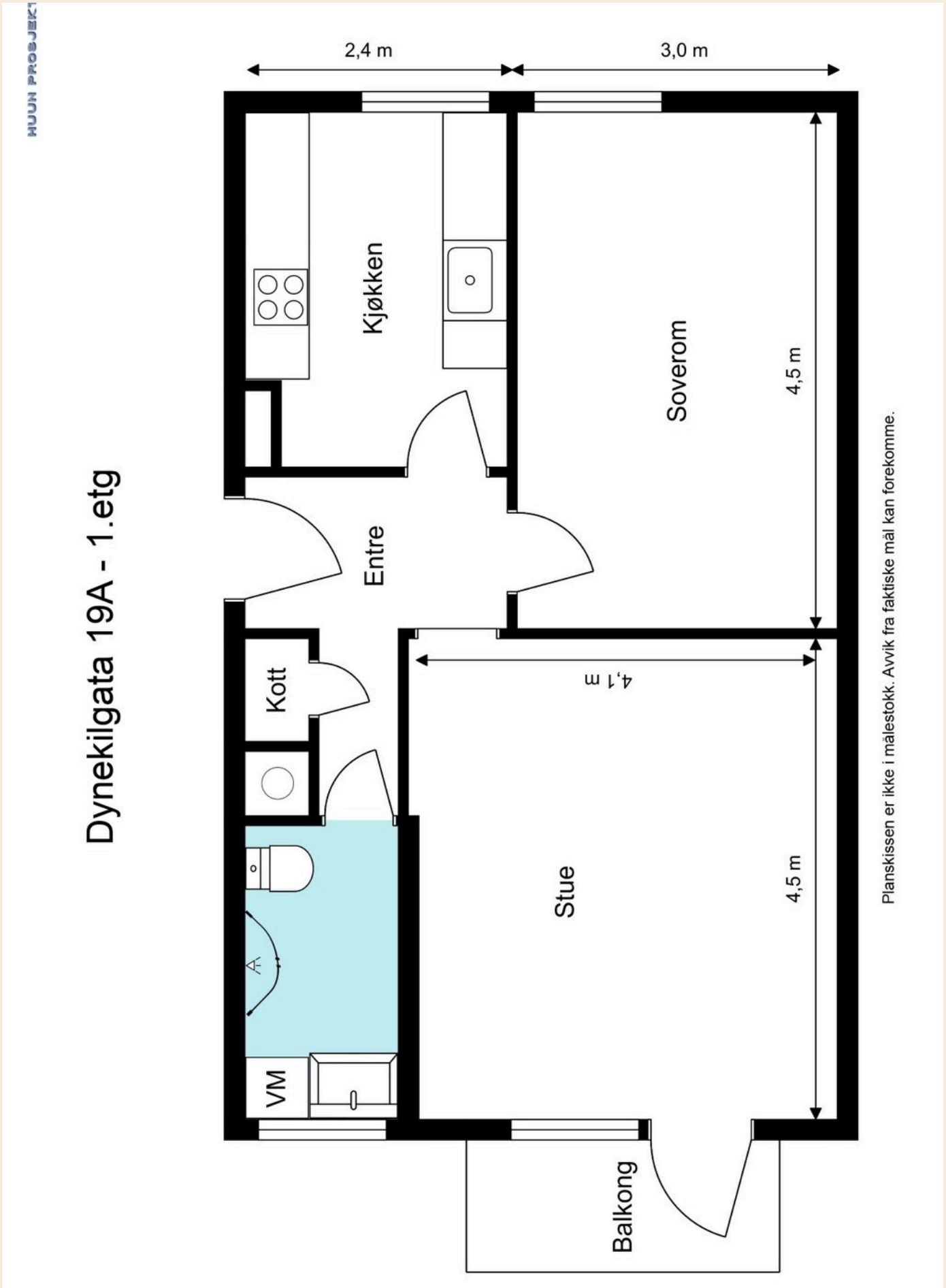
Velkommen til Dynekilgata 19 - gjennomgående 2-roms leilighet med skjermet beliggenhet på Rosenhoff.
Dette er en strøken leilighet med separat kjøkken pusset opp i 2021, stue med utgang til herlig balkong, stort soverom samt et lekkert bad pusset opp i 2018. Boligen har lysmalte vegger og originale tregulv slipt i 2018.

Leiligheten har en meget attraktiv og sentral plassering på Rosenhoff, men er likevel tilbaketrukket, med kort vei til det meste.

Kvaliteter ved leiligheten:
Høy og skjermet 1.etg
Mulighet for ekstra soverom
Balkong vendt mot bakgård
Kjøkken 2021 og bad 2018
Gjennomgående planløsning
Varmtvann og fyring inkludert
Skjermet beliggenhet
Flott felles bakgård med sittegrupper
Ingen dok.avgift
Kjellerbod på 4m² og loftsbod på 5m²
Felles sykkelparkering

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 52 kvm
Total BRA: 52 kvm




LES
FLEURS


LES
FLEURS




LES
FLEURS















Kjøkkenet er fra 2021 med innredning fra IKEA med mørke slette fronter og benkeplate av laminat





Plassen er godt utnyttet med rikelig skap- og benkeplass til oppbevaring og matlaging.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.








LES
FLEURS














LG





DSCF0984.jpg





Leiligheten ligger fint til i en høy og skjermet 1. etasje.

Borettslaget har nydelig, skjermet bakgård med flere sittegrupper, felles grill og beplantning.



Dynekilgata 19A

Nabolaget Rosenhoff - vurdert av 170 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Sinsen skole (1-7 kl.)	**7 min**
603 elever, 30 klasser	0.6 km
Akademiet realfagsskole Oslo (...	**9 min**
160 elever, 12 klasser	0.7 km
Lilleborg skole (1-7 kl.)	**12 min**
276 elever, 21 klasser	1 km
Frydenberg skole (8-10 kl.)	**14 min**
498 elever, 30 klasser	1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	**15 min**
431 elever, 30 klasser	1.3 km
Foss videregående skole	**18 min**
600 elever, 20 klasser	1.5 km
Hersleb videregående skole	**22 min**

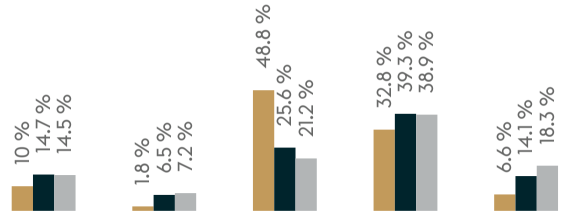
Offentlig transport

Rosenhoff	**2 min**
Totalt 7 ulike linjer	0.2 km
Rosenhoff	**2 min**
Linje 17	0.2 km
Carl Berners plass	**10 min**
Linje 5	0.8 km
Grefsen stasjon	**16 min**
Linje RE30, R31	1.3 km
Oslo S	**9 min**
Totalt 24 ulike linjer	3.1 km

Barnehager

Dynekilen barnehage (1-5 år)	**2 min**
132 barn	0.2 km
Sophies Hage barnehage (1-5 år...	**7 min**
85 barn	0.6 km
Støperiet barnehage (1-5 år)	**8 min**
197 barn	0.6 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Kvalitet på skolene
Bra 64/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk

Sport

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

«Polig, fint, nært det meste.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
34-0104/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Dynekilgata 19A, 0569 OSLO
Gnr 226, bnr 9 i Oslo kommune
Andelsnr 54 i Trondhjemsv 170 Borettslaget, org.nr. 948322269

Selger
Andreas Høglund

Kjøpesum og omkostninger
4 800 000,- (Prisantydning)
362 639,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 162 639,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 172 135,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 181 635,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1937

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 52 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 61 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad og soverom
Total BRA: 52 kvm.
TBA: 4 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 4 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Loftsbod
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder: Entré, stue, kjøkken, bad og soverom.

Leiligheten disponerer en kjeller- og en loftsbod.

Standard
Entré:
Vel inne blir du møtt av en innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk. Leiligheten ligger i en høy første etasje, perfekt for deg som ønsker en enkel adkomst til leiligheten. Hele boligen er malt i nydelige fargetoner. Gulvet er dekket med sjarmerende tregulv som ble slipt i 2018, og som går igjen i hele boligen.

Stue:

Den lyse og hyggelige stuen har en fin og romslig planløsning med gode innredningsmuligheter. Det er god plass til sofa, spisebord, TV-møbler og øvrig møblement. Myke fargetoner på veggene gjør det enkelt å innrede stuen etter eget ønske. Oppvarming skjer via vegghengt radiator. Tv-benk medfølger.

Fra stuen er det utgang til en hyggelig balkong på 4 kvm vendt ut mot en rolig bakgård. Balkongen er ny fra 2021 og byr på plass til ulike utemøbler. Selger opplyser at det er sol på balkongen fra 11–17 på sommerstid.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i et eget, separat rom, hvor plassen er godt utnyttet med skap- og benkeplass. Rommet er malt i en nydelig gulfarge, og gulvet er dekket med tregulv. Oppvarming skjer via vegghengt radiator.

Lekker innredning fra 2021 med mørke fronter og benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap. Over stekesonen er det kullfiltervifte.

Bad:
Pent bad fra 2018 med stilfulle fliser og fargevalg, elektrisk gulvvarme og opplegg for vaskemaskin. Innredningen består av benkeplate med servant, vegghengt toalett og dusjsone med glassdør. Rommet har naturlig ventilasjon. Vaskemaskin medfølger.

Soverom:
Romslig og lunt soverom med god plass til dobbeltseng, nattbord på hver side og stort garderobeskap. Store vindusflater sikrer gode lysforhold i rommet. Myke fargetoner på veggene skaper et avslappende miljø. Garderobe medfølger.

Innvendige overflater:
Gulvene er dekket med tregulv i hele boligen. Innvendige vegger er slettmalte i alle rom. Himlingene har også slettmalte tak.

Parkering
Borettslaget deler hvert år ut et parkeringskort til beboerne som gir begrense mulighet til parkering på følgende steder:
- Foran rosehagen, mellom porten mot Jørgen Løvlands gate og Trondheimsveien.
- Foran rørleggerbutikken i Dynekilgata på kveldstid.

Kortet gjelder kun for parkering på vår side av gatene. Parkeringskortene gir ikke rett til parkering rett foran nabobyggene.
Det er ikke mulig å reservere parkeringsplass, man kan kun benytte ledige plasser på samme måte som ved gateparkering på offentlig plass. Det er mulig å låne kort ut til gjester som man har på besøk. Hver leilighet kan kun ha et parkeringskort.

Se mer info på
https://www.trondhjemsveien170.no/p/parkering.html

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger
- Flislagt bad pusset opp i 2018. Boligen har lysmalte vegger og tregulv slipt i 2018.
- Nytt kjøkken i 2021.
- Skreddersydde plissegardiner til vinduer i stue, kjøkken, soverom i 2023.
- Byttet til dimmerbelysning i stue, bad og kjøkken i 2025.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Utført arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av badet i mars/april 2018. Bad og prosjekt AS

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Membran og sluk ble oppgradert etter gjeldende standard.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad og prosjekt AS

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borrettslaget gjennomførte et større balkongprosjekt fra 2020-2021. Fasaden ble rehabilitert, flere mindre arbeid på taket,

sentralfyringsanlegget, nye balkonger og en serie andre arbeider utført. Dette ble gjort av flere ulike firmaer med Oslo Murmester som hovedaktør. Borrettslaget har dokumentasjon på mye av dette. Mye er tilgjengelig på https://www.trondhjemsveien170.no/ vinteren 2025/2026 var det flere strømbrudd i borrettslaget som medførte at leiligheten fikk både kalde radiatorer og mistet varmtvannet. Dette skyldes at fyrrommet i 19 D overbelastet sikringene på hovedtavla. I juni ble det utført arbeid for å forbedre dette. Arbeidet utført av Løvlie AS. Borrettslaget har dokumentasjon på dette arbeidet.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? -"Ja"
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med oppussing av kjøkken (nov 2021) ble det lagt opp to nye kretser til ovn og oppvaskmaskin. I den forbindelse ble også sikringer i sikringsskap oppgradert.
Borrettslaget oppgraderte radiator i stua ifbm balkongprosjekt (vinter 2021). Firma: Elfikseren.
Lysbrytere ble byttet i stue, kjøkken og badet januar 2025. Firma: Elektro Solutions.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Elvia gjorde en kontroll på el-anlegg (nov 2021). Det ble oppdaget en jordingsfeil på kjøkkenet. Dette ble utbedret i forbindelse med oppussing av kjøkken senere samme måned av Elvia og saken avsluttet.

Feil og mangler
19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja, august 2024 var det en lekkasje fra radiatoren på kjøkkenet. Radiatoren ble byttet samme dag.
Borrettslaget tok ansvar for å hente inn en faglært og de har dokumentasjon.

Offentlige og private forhold
23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Takstrapporten.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften/ fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Nei, fellesutgiftene pleier å justeres i tråd med renteendringer.

Bygningssakkyndig
Christopher Huun

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygård på 5 etasjer pluss kjeller og loft fra 1937.
Bæresystem av betong/mur i dekker og bærende murvegger som leilighetsskillevegg.e Yr ttervegger kledd med teglstein. Støpt såle og grunnmur i betong. Fasader er forblendet med pusset mu. rSaltak i trekonstruksjon tekket med plater/stein.
Boligen har vinduer med både 2-lags glass fra 1990 og nyere 3-lags glass fra 2020 (mot ny balkong).
Nyere balkong fra 2021.

Tekniske installasjoner:
Boligens ventilasjon er av naturlig type med lufteventiler i vinduer og naturlig oppdrift på våtrom. VVS-anlegget består av rør-i-rør system, og varmtvannsberederen er av type Høiax. Varmepumpen er av merke Mitsubishi. Det elektriske anlegget er skjult med totalt 7 sikringer.
Sikringsskap plassert i gang i fellesareal

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Vinduer og ytterdører:
Det er registrert at tetningslistene er slitte og harde, noe som har medført redusert tetthet og redusert funksjon mellom vindusramme og karm. Dette kan medføre trekk, økt varmetap og redusert komfort, og utbedring anbefales.
Risiko/Konsekvens: Slitte og harde tetningslister kan gi redusert tetthet mellom vindusramme og karm. Dette kan medføre trekk, økt varmetap, redusert komfort og økt belastning på vinduets energiegenskap.er
Anbefalte tiltak: Det anbefales å skifte ut slitte tetningslister for å forbedre tetthet og funksjon. Dette vil bidra til å redusere varmetap og opprettholde vinduenes ytelse.

- Bad - Gulv:
Det er registrert utilstrekkelig høydeforskjell (under 25mm) fra topp sluk til topp membran ved dør på flislagt baderomsgulv med ett sluk. Dette vurderes å gi redusert tetthet og redusert avrenning, og utbedring anbefales. Videre oppfølging anbefales.
Risiko/Konsekvens: Utilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og membrannivå ved dør kan redusere våtrommets evne til å holde tilbake vann innenfor rommet. Ved lekkasje,r tilstoppet sluk eller større vannpåvirkning kan

dette øke risikoen for at vann når tilstøtende rom eller konstruksjoner og medfører fuktskader.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å vurdere tiltak som sikrer tilstrekkelig høydeforskjell og vannsikkerhet ved døråpning. Omfanget av nødvendige tiltak må vurderes ut fra våtrommets oppbygning og eksisterende løsning.

- Ventilasjon:
Ventilasjonen er utført med lufteventiler i vinduer og naturlig oppdrift på våtrom, og det er registrert manglende mekanisk avtrekk. Redusert ventilering og økt fuktbelastning blir vurdert som følge av dette, og tiltak bør vurderes; videre oppfølging anbefales.
Risiko/Konsekvens: Manglende mekanisk avtrekk kan føre til redusert luftutskifting, høyere luftfuktighet og dårligere uttørking av fuktbelastede rom. Over tid kan dette medføre økt risiko for kondens, muggvekst og fuktskader på overflater og tilstøtende konstruksjone.r
Naturlig ventilasjon er en vanligløsning i eldre boliger, men gir ofte mindre kontroll over luftutskiftingen enn moderne mekaniske ventilasjonssystemer.
Dette kan føre til redusert luftkvalitet, høyere luftfuktighet og økt risiko for kondens, muggvekst og fuktskader dersom ventilasjonen ikke er tilstrekkelig.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk i rom hvor dette er nødvendig for å sikre tilfredsstillende luftutskifting. En forbedret ventilasjonsløsning vil bidra til bedre uttørking, redusert fuktbelastning og lavere risiko for kondens- og fuktrelaterte skader

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Varmtvannsbereder: Ingen avvik registrert.
- Vannbårent varmeanlegg: Ingen avvik registrert.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren varme via radiatorer
- Elektrisk gulvvarme på badet
- Varmepumpen er av merke Mitsubishi

Det vannbårne varmeanlegget i boligen er tilknyttet et felles radiatoranlegg. Varmtvannsberederen er av type Høiax plassert i fellesarealet

Boligens ventilasjon er av naturlig type med lufteventiler i vinduer og naturlig oppdrift på våtrom.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3155kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 706,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, sentralfyring (radiator), kommunale avgifter til renovasjon/avfall, trappevask og vasking av andre fellesområder, vaktmestertjeneste, drift av fellesvaskeri, gressklipping og andre gartnertjenester snømåking, strøm til felles- og uteområder, bygningsforsikring, drift og vedlikehold, renter og avdrag på fellesgjeld, forretningsførsel, styrehonorar.

Følgende kostnader kommer som tillegg på fakturaen for felleskostnadene:
- OBOS Nett, 1000 mbps fiberinternett. Alle leiligheter har samme tillegg for OBOS Nett.
- Balkongtillegg. Varierer avhengig av type balkong, se detaljer i spørsmålet under om balkongtillegg.

Totale felleskostnader pr. 22.07.26 utgjør kr. 5.706,58,-pr md. og er fordelt slik:
- Balkongtillegg 2: 904,00,-
- OBOS Nett: 262,00,-
- Felleskostnader: 4.540,58,-

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene. Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskosnadene.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 367 225,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 5 468 899,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Borettslaget har en kollektiv avtale med OBOS Nett, som gir alle leilighetene en fiberinternettlinje på 1000 / 1000 Mbps. Valg av tv-pakke er frivillig og man betaler selv for dette.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av 97 andelsleiligheter, og har følgende adresser:
- Dynekilgata 19 A-D, 0569 Oslo, gårds- og bruksnummer 226/9
- Trondheimsveien 170 A-E, 0570 Oslo, gårds- og bruksnummer 226/81.

Trondhjemsveien 170 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org. nr. 948322269, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune.

Borettslagets hjemmeside med masse nyttig informasjon:
https://www.trondhjemsveien170.no/

- Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med firmaet Vaktmester Andersen AS.
- Borettslaget har avtale med vaskefirmaet Rene Trapper AS om renhold av trappeoppganger og fellesarealer.
- Borettslaget har fire vaskerier i ulike kjellere. Alle beboere kan fritt bruke hvilket som helst vaskeri. Hvert vaskeri har en vaskemaskin, tørketrommel og et tørkerom med en luftavfukter.

UTDRAG FRA ÅRSMØTE 2026
- Styret inngikk i februar 2026 en prosjektavtale med OBOS prosjekt, med mål om å skifte ut låssystem og porttelefon.
- Styret har hentet inn tilbud på ombygging og oppdatering av hovedtavlen i Dynekilgata 19B og samt nye strømkabler til fyrrommet og ombygging av tilførsel og fordeling på fyrrommet.

VEDLIKEHOLDSPLAN:

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

Prioriterte tiltak, kort sikt (vedlikehold neste 2-3 år)
- Trapp på fyrrommet.
- Parkeringsforhold
- Pullerter og spotlys
- Låssystem og porttelefon

Tiltak på lengre sikt
- Vinduer: Under balkong- og fasadeprosjektet i 2021 ble vinduene malt. I tillegg måtte vinduer fjernes der det kom en ny balkongdøråpning. Alle vinduer i balkongdøråpningene ble derfor byttet ut, samt enkelte andre vinduer i hovedsak pga. råteskader. Prosjektet viste at tilstanden var dårligere enn forventet og gjenværende vinduer bør vurderes å bli skiftet ut i stedet for å bli malt på nytt etter 3-5 år.
- Radiatorer: I balkong- og fasadeprosjektet i 2020/2021 ble det satt inn ny radiatorer i 48 leiligheter der det ble montert ny balkongdør. Øvrige radiatorer bør vurderes byttes også.
- Oppgangene: Oppussing av oppgangene har det kommet enkelte forslag om til styret, og styret har lenge sett behovet for det selv. Oppgangene ble pusset opp i

2002. De fremstår i dag som slitte og famlete. Det er behov for å male/sparkle veggene i lyse farger og bytte ut gulvet. Lysarmaturene i oppganger, kjeller og loft er også klar for utskifting og bør byttes ut med sensorstyrte LED lys. Sikringsskap, postkasser, gulv kjeller og renovering av vaskeriene kan også passe å ta sammen med oppgangene.

Under tilsyn
- Rør i kjelleren: Vannrør til leilighetene ble skiftet ut i 1993/94, men vannrørene i kjelleren er sannsynligvis fra byggeåret og ser ut til å være i en svak tilstand. Kondensering på flere steder bidrar til svekkelsene. Kan være modent for utskifting, og vil bli vurdert etter hvert som tilstanden endrer seg.
- Vanninntrengning:
- Fyrrommet i 170 A: Det er trolig grunnvann som pipler inn på laveste kjellernivå på fyrrommet. Vannet går rett i et sluk og videre rett til grunnvannskummen. Ekstra drenspumpe ble satt inn i 2022.
- Under vanning av ny gressplen utenfor 19 A / 19 B i 2021, ble det observert en del vann i kjelleren. Fasade / grunnmur trolig mettet av vanningen som stod på i mange uker med spreder som traff veggen fra uvanlig vinkel. Vanning ble avsluttet. Avventer videre observasjoner. Beboere har ved et par anledninger rapportert om vann øverst i oppgang 19 B / på loftet. Styret har ikke funnet noen lekkasje ved undersøkelse etter rapportering eller noen klar vei inn fra taket som vannet kan ha tatt. Antas at problemet skyldes åpen takluke i oppgangen (glass-tak over oppgangen), men problemet bør holdes under oppsyn ved kraftig regn.

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

Større vedlikehold og rehabilitering utført i borettslaget:
2026: Ny trapp på fyrrommet. Utført i galvanisert stål.
2025: Erstattet eksisterende vaskemaskiner og tørketromler med ny industrivaskemaskin og industritørketrommel på hvert vaskeri, samt innført online reservasjonsløsning via AirWallet.
2024:
- Skiftet sikringer i næringslokale.
- Nye røykvarslere og pulverapparat i alle leiligheter. Det er en røykvarsler i entré og en i stue. I tillegg kommer varmedetektor på enkelte kjøkken hvor det er dør eller hvor røykvarsler ikke kunne monteres rett utenfor kjøkkenet.
- Ny sirkulasjonspumpe til radiatoranlegget på fyrrommet i 170 A.
- Ny vakuumutlufter, ekspansjontank og vannpåfyller til fyrrommet i 170 A.
- Ombygging av rør mellom bergvarmepumper, sirkulasjonspumpe og akkumulasjonstank på fyrrommet i 19D.
- Montering av akkumulasjonstank på fyrrommet i 170 A, mellom bergvarmepumper og sirkulasjonspumpe til radiatoranlegget.
2023 Montering av kompensator etter sirkulasjonspumpe til radiatoranlegget på begge fyrrom, i 19 D og 170A.
- Bytte av hovedstoppekran på fyrrommet i 170 A og på vaskeriet i 19 B.
2022
- Ny plexiglass, frosset lexan på grillplassen.
- Ekstra Wilo grunnvannspumpe til fyrrommet i 170 A som backup.
- Montering av kombinert styringsenhet for begge grunnvannspumper samt GSM sender for varsling.
- Nye stakeluker på alle nedløpsrør. Inspeksjon og spyling av avløp- og nedløpsrør.
- Tømming av lyskasser, sluk, kummer og sandfang.
- Etablering av fiberinternettlinje direkte til alle leiligheter fra OBOS OpenNet.
2021: Ny sirkulasjonspumpe på sentralvarmerom i Dynekilgata 19 D.
2020-2021: Balkong- og fasadeprosjekt: Alle bruks- og brannbalkonger revet og fornyet. Etablering av nye bruksbalkonger. Nye balkongdører. Nye vinduer i alle balkongdøråpninger og tilhørende hjørne for hjørneleiligheter. Ny radiatorer der det kom ny balkongdøråpning. Alt beslag på tak. Nye takluker. Nye nedløpsrør. Nye varmekabler i takrenner og nedløpsrør. Maling av vinduer og inngangspartier. Fornyet murpussfelt mellom vinduer ut mot Dynekilgata. Utskifting av butikkvinduer og murpuss rundt butikken. Snudd sitteplasser i bakgården mot gressplenen.
2020
- Byttet grunnvannspumpe, byttet til Wilo EMU KS 8ES, på fyrrommet i 170 A.
- Installert Dual XP magnetittfilter på begge fyrrom.
- Ny lysarmatur med bevegelsesensor på fyrrommene, vaskeriene med tørkerom og miljøhuset. Ny styring av utelysene med astrour på hovedtale i stedet for lyssensor ute.
- 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.
- Ny hovedinntakssikring i 170 A.
- Oppgradering av den store sirkelen rundt det innerste treet i bakgården. Sirkelen er redusert, sandkassen er fjernet og erstattet av et nytt anlegg med beplanting og elvegrus i sirkelbuer.
- 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.

For eldre vedlikehold og rehabiliteringer utført i laget, se https://www.trondhjemsveien170.no/p/historikk-for-vedlikehold.html

Det må alltid påregnes generelt vedlikehold av eldre bygårder.
Innkalling med protokoll fra årsmøte 2026 følger vedlagt.

Forretningsfører
Obos Bbl

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon.

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Innmelding koster 500,- per person.

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 362 639,-pr. 22.07.2026

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207977330
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,44%
Restsaldo 897 682,00
Innfrielsesdato: 30.09.2051
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207977349
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,44%
Restsaldo 8 159 685,00
Innfrielsesdato: 30.09.2051
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207977357
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,44%
Restsaldo 19 445 805,00
Innfrielsesdato: 30.09.2051
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Det gjøres oppmerksom på at forretningsfører kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring 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 seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207977330
Restsaldo: 0,00
Kapitalkostnader: 0,00
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207977349
Restsaldo: 156 909,88
Kapitalkostnader: 954,38
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207977357
Restsaldo: 205 729,09
Kapitalkostnader: 1 250,57
IN-avtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 362 638,97,-, pr. dags dato.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 64 319,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser et overskudd på kr. 1 598 901,-

Budsjettet for 2026 legger til grunn et overskudd på kr. 804 880,-

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Det er bare elektrisk grill som er tillatt brukt på balkongene.
- Det må ikke monteres avtrekksvifte på bygningens luftekanaler eller med avsug gjennom yttervegg. Vifte over komfyren med kullfilter eller lignende er tillatt.
- Vaskeriene kan brukes mandag – søndag, fra kl. 07.00 til 22.00. Alle vaskerier kan benyttes av alle leiligheter

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. Dugnad må påregnes.

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. Se husordensreglene for ytterligere detaljer om båndtvang på borettslagets eiendom og tilsyn med dyret.

Borettslagets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 93324616

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 829 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en meget attraktiv og sentral plassering på Rosenhoff, men er likevel tilbaketrukket i gate med lite gjennomgangstrafikk. Her bor du flott til med nærhet til Torshovdalen og Rodeløkkas kolonihage. Med beliggenhet rett ved Torshovdalen og kort vei til både Torshovparken og Akerselva har man flotte rekreasjonsmuligheter rett i nærheten. I Torshovparken finner man bla. 4 beachvolley baner, basket og minigolf. Torshovparken passer perfekt for grilling, ballspill og late sommerdager.

Nærområdet byr på en rekke dagligvarebutikker i gangavstand fra leiligheten. Nærmeste er Kiwi på Rosenhoff, kun 250 meter fra eiendommen. Videre finner du Rema 1000 og nærbutikken Schouterrassen. Videre har du flere spisesteder, kafeer og diverse nisjebutikker rett ved.

For de treningsglade finnes en rekke treningsstudioer innen kort gangavstand med blant annet SATS/Elixia og Fresh Fitness. En spasertur på ca. 10 min. tar deg ned til Grünerløkkas pulserende liv med utallige kaféer, butikker, utesteder etc. Skal man til sentrum, er det bare å hoppe på første trikk, buss eller t-bane.

Fra leiligheten er det kort vei til Carl Berner som er et av de største knutepunktene for kollektivtrafikk i Oslo, med busser, trikk og t-baner. Nærmeste bussholdeplass er Rosenhoff holdeplass, ca. 2 min unna.

Skoler og barnehager
Nærmeste barnehage er Dynekilen barnehage, som ligger 1 min. unna. Nærmeste skole er Rosenhof skole. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, må interessenter selv sjekke dette med skolesjefens kontor. Se nabolagsprofilen i salgsoppgavens vedleggsdel, for oversikt over andre skoler og barnehager i nærheten.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for våninghus datert 1936. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering og utvidelse av balkonger, og oppføring av nye balkonger, datert 13.10.2021.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller

delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.
Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg (S-2255). For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesak i området:
Mailundveien 23 - bruksendring av bygg fra kontor til studentboliger
Saksnr: 2026/0478
Søkt om rammetillatelse.
Bygningen som ønskes bruksendret er på 8 etasjer, samt underetasje/ kjeller. Det totale arealet er BRA 2793 m2. Det søkes om etablering av 80 hybler, hvorav 18 ligger i bofelleskap. Vi viser til vedlagt plan med arealoversikt.

Pågående plansak i området:
Hasleveien 28, 30, 36, 38 og Sinsenveien 11 - bolig og næring
Saksnr: 202451391
Hensikten med planen er å legge rammene for en transformasjon av eksisterende bebyggelse til bolig, forretning, annen offentlig eller privat tjenesteyting m.fl., samt tilbygg, påbygg og et nytt bygg. Det skal etableres en ny gangforbindelse gjennom området og et torg i nordvest.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/226/9:
06.02.1880 - Dokumentnr: 924304 - Bestemmelse om veg

25.01.1900 - Dokumentnr: 900310 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning

06.02.1937 - Dokumentnr: 301083 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

11.02.1938 - Dokumentnr: 301444 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om felles gårdsplass m.v.
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Gjelder denne registerenheten med flere

24.05.1938 - Dokumentnr: 303389 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

16.05.1879 - Dokumentnr: 900037 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA L NR 105 B P 4

05.07.1937 - Dokumentnr: 404042 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:226 Bnr:11

26.10.2001 - Dokumentnr: 65657 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Andre forsikringer
Selger er forpliktet til å holde borettslagets eiendom fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på borettslaget

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 53 626,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 151 526,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 3. august 2026

Ansvarlig megler
Caroline Ephraim, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95017690

Meglerforetaket
Nordvik Bjørvika
Dronning Eufemias gate 14

0191 OSLO
Juridisk navn: Fjordbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930359815

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Fjordbyen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Tilstandsrapport

Skann for mer info og kontakt takstmann

Leilighet

Dynekilgata 19A
0569 Oslo

Oslo Kommune

Gnr. 226, **Bnr.** 9

Total BRA	Antall soverom	Antall våtrom	Antall kjøkken
61 m²	**1**	**1**	**1**

TG 0	TG 1	TG 2	TG 3	TG IU
Ingen avvik	Mindre avvik	Vesentlige avvik	Alvorlige avvik	Ikke undersøkt
0	**3**	**3**	**0**	**2**

Christopher Huun
Sivilingeniør Bygg og Takstmann
befar.io

BMTF

Befaringsdato : **14/07/2026** Rapportdato : **22/07/2026**

Rapporten er bygget med **befar.io**

Formål med rapporten

Denne tilstandsrapporten beskriver boligens tekniske tilstand på befaringstidspunktet. Rapporten viser observerte avvik, tegn på avvik eller forhold som kan medføre økt risiko for skade eller funksjonssvikt.

Formålet er å gi et tydelig, nøkternt og forståelig beslutningsgrunnlag ved bolighandel.

Rammeverk og standarder

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Vurdering av bygningsdeler og fastsettelse av tilstandsgrader er utført med utgangspunkt i **NS 3600:2025**. Standarden angir prinsipper for undersøkelsesnivå, vurdering av avvik og bruk av tilstandsgrader.

Arealopplysninger er utarbeidet i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).

Godkjent rapport – virkning

En tilstandsrapport regnes som godkjent når den oppfyller kravene i forskriften.
Forhold som er tydelig beskrevet i en godkjent rapport, anses som kjent for kjøper.

Undersøkelsesmetode og tilgjengelighet

Undersøkelsen er basert på det som var synlig og tilgjengelig på befaringstidspunktet, og er gjennomført uten inngrep i konstruksjoner eller demontering av bygningsdeler.

Den bygningssakkyndige flytter på tepper, møbler og annet inventar når dette er nødvendig for å få tilgang til rom eller bygningsdeler som skal undersøkes.

Dette gjelder ikke for særlig tunge møbler eller inventar når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger forhold som gir grunn til å anta at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Bygningsdeler eller flater som ikke kunne undersøkes fullt ut, er opplyst i rapporten. Slike forhold er enten vurdert ut fra tilgjengelige observasjoner eller gitt tilstandsgrad TG IU (ikke undersøkt), med forklaring på årsaken.

Begrensninger og skjulte forhold

Rapporten reduserer risiko for uforutsette forhold, men kan ikke utelukke skjulte feil eller skader som ikke lar seg avdekke ved denne typen undersøkelse.

Dokumentasjon fra eier

Den bygningssakkyndige har ettersprurt og vurdert dokumentasjon som er fremlagt av eier på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon inngår som en del av vurderingsgrunnlaget, men erstatter ikke den visuelle og tekniske undersøkelsen.

Der relevant dokumentasjon ikke er fremlagt, er dette opplyst i rapporten. Manglende dokumentasjon kan medføre økt usikkerhet knyttet til utførelse, alder eller vedlikehold, og kan ha betydning for valg av tilstandsgrad.

Risikokonstruksjoner

Enkelte bygningsdeler er erfaringsmessig mer utsatt for slitasje, fuktbelastning og skader enn andre. Slike bygningsdeler omtales som risikokonstruksjoner.

Vurdering av risikokonstruksjoner er basert på observerbare forhold, tilgjengelighet, alder, konstruksjonsoppbygging og fremlagt dokumentasjon.

Rapportens gyldighet
Tilstandsrapporten er gyldig i **12 måneder fra befaringsdato.**

Uavhengighet
Rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygningssakkyndig uten økonomiske bindinger til partene i bolighandelen.

FORKLARING AV TILSTANDSGRADER (TG)

Tilstandsgrader beskriver nivået av avvik, risiko og behov for oppfølging for bygningsdeler og installasjoner basert på visuell kontroll og tilgjengelige undersøkelser i henhold til forskrift til avhendingsloven og NS 3600.

TG 0 Ingen registrerte avvik

Det er ikke registrert avvik på bygningsdelen ved befaringstidspunktet. TG 0 innebærer ikke garanti for fremtidig tilstand.

Kjennetegn kan være:

- Ingen synlige tegn til slitasje, skade eller svikt
- Utførelse fremstår fagmessig korrekt
- Funksjon vurderes som tilfredsstillende ved kontrolltidspunktet
- Ingen merknader basert på tilgjengelig dokumentasjon og inspeksjon

TG 1 Mindre avvik

Bygningsdelen har mindre avvik eller slitasje som er normalt ut fra alder, bruk og konstruksjonstype. Forholdene innebærer normalt lav risiko og håndteres gjennom ordinært vedlikehold og oppfølging.

Kjennetegn kan være:

- Begynnende slitasje eller mindre avvik
- Forhold som ikke utgjør akutt funksjonssvikt
- Avvik som kan utvikle seg over tid
- Ingen umiddelbare tiltak vurderes som påkrevd

TG 2 Vesentlige avvik

Bygningsdelen har vesentlige avvik som kan medføre økt risiko for skade eller redusert funksjon. Tiltak eller nærmere undersøkelser bør vurderes. Videre bruk skjer med økt risiko.

Kjennetegn:

- Feil eller mangler i utførelse
- Skader eller tydelige symptomer på skade
- Betydelig slitasje
- Redusert eller usikker funksjon
- Utdaterte løsninger eller materialer
- Begrenset gjenværende levetid
- Forhold som kan forverres dersom tiltak utsettes

TG 3 Alvorlige avvik

Bygningsdelen har alvorlige avvik med høy risiko for skade, funksjonssvikt eller fare for liv og helse. Tiltak anses som nødvendig, og videre bruk uten utbedring kan medføre betydelig risiko.

Kjennetegn kan være:

- Total eller tilnærmet total funksjonssvikt
- Bygningsdelen oppfyller ikke sin tiltenkte funksjon
- Forhold med høy sannsynlighet for følgeskader
- Forhold som kan innebære fare for liv og helse
- Avvik fra gjeldende lover, forskrifter eller sikkerhetskrav

TG IU Ikke undersøkt

Bygningsdelen har ikke vært mulig å undersøke på befaringstidspunktet. Tilstanden er derfor ukjent, og det kan foreligge skjulte avvik eller skader. Denne tilstandsgraden benyttes unntaksvis.

Eksempler kan være:

- Snødekket yttertak
- Krypkjeller uten inspeksjonsmulighet
- Konstruksjoner eller rom som ikke var tilgjengelige

Konsekvens og tiltak ved TG2 og TG3

Ved bruk av tilstandsgrad TG2 eller TG3 beskriver rapporten hva som er observert, hvilke konsekvenser dette kan medføre, og hvilke tiltak som anbefales.

Ved TG3 gis det i tillegg et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring. Anslaget tar ikke høyde for standardheving.

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

kr **Lav kostnad**
0 – 100 000

kr **Middels kostnad**
100 000 – 300 000

kr **Høy kostnad**
Mer enn 300 000

Ved tilstandsgrad TG3 gis det et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring av det beskrevne forholdet.
Kostnadsanslaget er angitt som et intervall som viser forventet størrelsesorden. Anslaget er ikke et pristilbud eller en detaljert kalkyle.

Anslaget er basert på erfaringspriser og forutsetter normal tilgjengelighet, standard utførelse og kjente forhold på befaringstidspunktet.

Kostnadsanslaget tar ikke høyde for skjulte skader, standardheving, prosjektering, byggesaksbehandling eller uforutsette forhold.

EIENDOMS- OG MATRIKKELINFORMASJON

Adresse	Dynekilgata 19A, 0569 Oslo
Kommune	Oslo Kommune
Matrikkeldata	**Gnr.** 226, **Bnr.** 9
Hjemmelshaver	Borettslaget Trondhjemsveien 170
Boligtype	Leilighet
Byggeår	1936
Tomtestørrelse	Tomt 1829 m²
Vann	Offentlig
Avløp	Offentlig

FORUTSETNINGER FOR BEFARINGEN

Hvem var til stede	Selger var til stede under befaringen
Salgsforhold	Ordinært salg

AREAL, ROMINNDELING OG LOVLIGHET

Arealer i rapporten er oppmålt og oppgitt i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).

I henhold til forskriften oppgis bruksareal (BRA), herunder:

BRA-i : Internt bruksareal

BRA-e : Eksternt bruksareal

BRA-b : Innglasset balkong

Terrasse- og balkongareal (TBA) er definert i **NS 3940** og oppgis der dette er relevant som tilleggsinformasjon. TBA inngår ikke i bruksarealet og omfattes ikke av forskriftens arealbegreper.

Oppgitt rominndeling og rombruk er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet. Oppmålt areal er fastsatt etter **NS 3940**. Arealberegningen påvirkes ikke av om rom eller bruk er godkjent etter plan- og bygningslovgivningen. Den fysiske utformingen av rommet kan imidlertid ha betydning for hva som inngår i måleverdig areal.

Tekniske sjakter og sjaktkjerner som er felles konstruksjoner og betjener flere boenheter regnes som fellesareal, basert på hvordan arealet er definert i byggesak og tegninger. Slike sjakter inngår derfor ikke i BRA for den enkelte boenhet, selv om sjakten fysisk passerer gjennom leiligheten.

Ved skråtak er kun måleverdig areal inkludert i arealberegningen. Areal med lav takhøyde inngår ikke, selv om arealet kan være i praktisk bruk. Målingen er utført i samsvar med **NS 3940** sine regler for takhøyde og måleverdig areal. Vurdering av om rom eller bruk er i samsvar med plan- og bygningslovgivningen fremgår av egen vurdering i rapporten.

Arealene er basert på tilgjengelige målinger og forutsetter at rommenes avgrensninger er korrekt utført. Avvik kan forekomme dersom konstruksjoner er skjult eller utilgjengelige.

AREAL BOLIG

Etasje	BRA-i *Internt bruksareal*	BRA-e *Eksternt bruksareal*	BRA-b *Innglasset balkong*	TBA *Terrasse- og balkongareal*
1. etg	52	-	-	4
Loft	-	5	-	-
Bod i kjeller	-	4	-	-
Sum	**52**	**9**	**-**	**4**
Sum BRA	**61**			

MERKNADER OM AREAL

Takhøyder

Etasje	Takhøyde
1. etg	267cm generelt, nedsenket himling med downlights på bad.
Loft	-
Bod i kjeller	-

Måling
Måling er gjennomført med **lasermåler** på stedet og **skissert opp**

Areal
Tomteareal er hentet fra **PropCloud.no** og **matrikkelopplysninger**

ROMINNDELING

BRA-i

1. etg:
Soverom
Stue
Entre
Kjøkken
Bad

Loft:

Bod i kjeller:

INNVENDIGE OVERFLATER

Innvendige vegger er slettmalte i alle rom. Himlingene er også slettmalte tak. Gulvene er dekket med tregulv i hele boligen. Det er generelt en enhetlig og godt vedlikeholdt overflate i alle rom.

Eventuelle merker, skruehull eller skjolder etter tak- og veggoppheng kan fremkomme ved salg.

Total BRA	Antall våtrom	Antall kjøkken	Antall soverom
61 m²	1	1	1

BYGGEMÅTE

Bygård på 5 etasjer pluss kjeller og loft fra 1937.

Bæresystem av betong/mur i dekker og bærende murvegger som leilighetsskillevegger. Yttervegger kledd med teglstein.

Støpt såle og grunnmur i betong. Fasader er forblendet med pusset mur. Saltak i trekonstruksjon tekket med plater/stein.

Nyere balkong fra 2021.

Vinduer:
2-lags glass, 3-lags glass

TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligens ventilasjon er av naturlig type med lufteventiler i vinduer og naturlig oppdrift på våtrom. VVS-anlegget består av rør-i-rør system, og varmtvannsberederen er av type Høiax. Varmepumpen er av merke Mitsubishi. Det elektriske anlegget er skjult med totalt 7 sikringer.

Ventilasjon
Lufteventiler i vinduer og naturlig oppdrift på våtrom

Rørinstallasjon
Rør-i-rør, Plast

Vannbåren varme
Ja – Fellesanlegg

Varmtvannsbereder
Bereder

OM TOMTEN

Tomteareal: felles eiet 1829 m² Eiendomstype: Grunneiendom

TILLEGGSOPPLYSNINGER OG HMS

LOVLIGHETER/ENDRINGER

FERDIGATTEST

DOKUMENTKONTROLL

Kilder:

- Selger
- Kommunale opplysninger i meglerpakka
- PropCloud.no
- Boligmappa.no
- Det er ikke levert egenerklæring fra selger
- Tilsendt spørreskjema fra takstmann er muntlig gjennomgått på befaringsdagen

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BRANN OG SIKKERHET

- Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5. år
- Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

OPPVARMING OG ANNET

Oppvarming

- Vannbåren radiator
- Elektrisk gulvvarme
- Fellesanlegg

Opplysninger om oppvarmingskilder er basert på eiers opplysninger og observasjoner ved befaring. Opplysningene er ikke nærmere verifisert

Parkering

- Ingen

TG 2

1. VINDUER OG YTTERDØRER

Nøkkelfakta

- Type vinduer: Ikke valgt
- Type balkong/ytterdør: Balkongdør
- Type glass: 2-lags glass; 3-lags glass
- Årstall: 1990; 2020

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til alder, overflatebehandling, tetting, funksjon, glass, beslag og eventuelle tegn til slitasje, fukt- eller råteskader. Det vurderes også forhold som kan påvirke vinduenes levetid, energieffektivitet og motstand mot værpåvirkning.

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Det er registrert at tetningslistene er slitte og harde, noe som har medført redusert tetthet og redusert funksjon mellom vindusramme og karm. Dette kan medføre trekk, økt varmetap og redusert komfort, og utbedring anbefales.

1. Avvik/Årsak: Dårlige tetningslister begrenset funksjon

Soverom, Entre, Kjøkken

Det registreres at tetningslistene er harde og slitte med redusert elastisitet. Forholdet skyldes aldring og naturlig slitasje på tetningslistene over tid.

Risiko/Konsekvens

Slitte og harde tetningslister kan gi redusert tetthet mellom vindusramme og karm. Dette kan medføre trekk, økt varmetap, redusert komfort og økt belastning på vinduets energiegenskaper.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å skifte ut slitte tetningslister for å forbedre tetthet og funksjon. Dette vil bidra til å redusere varmetap og opprettholde vinduenes ytelse.

Oppsummering av bygningsdel

Boligen har vinduer med både 2-lags glass fra 1990 og nyere 3-lags glass fra 2020 (mot ny balkong). Det er ikke registrert vesentlige skader på befaringsdagen, og de nyere vinduene fremstår normalt vedlikeholdt. Det er imidlertid registrert slitte og harde tetningslister som kan føre til trekk og økt varmetap, noe som reduserer komforten. Det anbefales å skifte ut tetningslistene for å forbedre tettheten. Anbefalt tid for kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år.

TG 1

2. BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER

Nøkkelfakta

- Type og plassering: Balkong Hyggelig balkong fra 2021 mot rolig bakgård.
- Høyde rekkverk: 103 cm
- Overbygd: Ja

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til konstruksjon, overflater, drenering, lufting og eventuelle tegn til slitasje, fukt-, råte- eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens sikkerhet, levetid og evne til å lede bort vann. Høyde og utforming av rekkverk skal ikke vurderes her og er omtalt under sikkerhetsforhold tidligere i rapporten.

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Ingen avvik registrert.

Oppsummering av bygningsdel

Balkongen er konstruert med solide materialer og viser ingen registrerte avvik. Konstruksjonen fremstår normalt vedlikeholdt ut fra alder, og det ble ikke registrert vesentlige skader på befaringsdagen. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men som med alle utvendige konstruksjoner, bør jevnlig vedlikehold utføres for å opprettholde tilstanden. Rekkverkshøyde og utforming er omtalt under sikkerhetsforhold tidligere i rapporten.

3.1 BAD

TG 1

3.1.1 BAD - VEGGER OG HIMLINGER

Nøkkelfakta

- Vegger: Fliser
- Himling: Slettmalt tak
- Ventilasjon: Lufteventil i vindu, Naturlig oppdrift
- Oppvarming: Elektrisk gulvvarme
- Årstall: 2018

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av vegger, himling og ventilasjon på våtrom vurderes blant annet overflater, synlige skader, tegn til fuktpåvirkning, ventilasjonsløsning og luftutskifting. Det kontrolleres også for forhold som kan gi økt risiko for kondens, mugg- og fuktskader.

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Avvik som ikke krever umiddelbar utbedring - Normal vedlikehold og oppfølging er tilstrekkelig

TG 2

3.1.2 BAD - GULV

Nøkkelfakta

- Gulv: Fliser
- Sluk: I dusj

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av gulv og fallforhold vurderes blant annet overflater, fall mot sluk, eventuelle vannansamlinger, slitasje, sprekker, bom i fliser og synlige forhold ved sluk. Formålet er å avdekke forhold som kan gi redusert avrenning eller økt risiko for fuktskader.

Beskrivelse av gulv og fallforhold

I våtrommet er gulvet belagt med fliser, og sluk er plassert i dusjsone. Fallforholdet er tilfredsstillende, med et mål på minimum 1:100 mot sluk. Høydeforskjellen mellom topp sluk og topp membran ved dør er registrert til 15 mm, noe som indikerer at kravet om minimum 25 mm kan være ivaretatt, selv om dette ikke har vært mulig å kontrollere uten destruktive inngrep. Det er ikke registrert motfall på deler av gulvet.

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Det er registrert utilstrekkelig høydeforskjell (under 25 mm) fra topp sluk til topp membran ved dør på flislagt baderomsgulv med ett sluk. Dette vurderes å gi redusert tetthet og redusert avrenning, og utbedring anbefales. Videre oppfølging anbefales.

1. Avvik/Årsak: Høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dør er under 25 mm

Det registreres at høydeforskjellen mellom topp sluk og topp membran ved dør er mindre enn 25 mm.

Risiko/Konsekvens

Utilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og membrannivå ved dør kan redusere våtrommets evne til å holde tilbake vann innenfor rommet. Ved lekkasjer, tilstoppet sluk eller større vannpåvirkning kan dette øke risikoen for at vann når tilstøtende rom eller konstruksjoner og medfører fuktskader.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å vurdere tiltak som sikrer tilstrekkelig høydeforskjell og vannsikkerhet ved døråpning. Omfanget av nødvendige tiltak må vurderes ut fra våtrommets oppbygning og eksisterende løsning.

TG 1

3.1.3 BAD - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Gulvmembran: Ukjent
- Veggmembran: Ukjent
- Dokumentasjon: ingen fremlagt
- Hulltaking: ikke utført

Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av membran og dokumentasjon kontrolleres synlige forhold knyttet til tettesjikt, oppkanter, rørgjennomføringer og tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Membran ligger normalt skjult i konstruksjonen og vurderes derfor ut fra synlige forhold og foreliggende dokumentasjon.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Avvik som ikke krever umiddelbar utbedring - Normal vedlikehold og oppfølging er tilstrekkelig

1. Hulltaking: Ikke utført

Årsak: Murvegg

Hulltaking er ikke utført, da vegger rundt bad er av murkonstruksjoner. Det er foretatt overflatemålinger på erfaringsmessig utsatte steder. Ingen tegn til fuktskader registrert.

TG 1

3.1.4 BAD - SANITÆR OG RØR

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: Ukjent
- Utstyr: Dusj med glassdører/glassvegg, Servantinnredning, Vegghengt toalett
- Tilkoblingsmuliheter: Vaskemaskin, Tørketrommel
- Rørskap: VVS

Utstyr

- Dusj med glassdører/glassvegg
- Servantinnredning
- Vegghengt toalett
- Tilkoblingsmuliheter vaskemaskin
- Tilkoblingsmuliheter tørketrommel
- Rørskap VVS

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av sanitær og utstyr vurderes blant annet servant, toalett, dusjløsninger, sluk, rørføringer, varmtvannsbereder og øvrige synlige VVS-installasjoner. Det kontrolleres for tegn til lekkasje, slitasje, funksjonssvikt og manglende lekkasjesikring.

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Avvik som ikke krever umiddelbar utbedring - Normal vedlikehold og oppfølging er tilstrekkelig

Oppsummering av bygningsdel

Badet er bygget med fliser på både gulv og vegger, og har slettmalt tak. Det er utstyrt med elektrisk gulvvarme og ventilasjon gjennom lufteventil i vindu og naturlig oppdrift. Et avvik er registrert ved at høydeforskjellen mellom sluk og membran ved dør er under 25 mm, noe som kan øke risikoen for vannskader ved lekkasjer. Badet ble renovert i 2018, men dokumentasjon på membran er ikke fremlagt, og det anbefales å være oppmerksom på dette ved fremtidig vedlikehold.

TG 1

4. KJØKKEN

Romfakta Kjøkken

- Årstall: 2021
- Type: Pent kjøkken fra 2021
- Overflater: Vegger: Slettmalt; tak: Slettmalt tak; gulv: Tregulv
- Type benkeplate: Laminat
- Innredning: Overskap, Underskap

Utstyr

- Integrerte hvitevarer: Platetopp, Oppvaskmaskin, Kjøl- og frys, Stekeovn
- Type ventilator: Kullfilter
- Lekkasjesikring: Ja
- Komfyrvakt: Ja

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innredning, benkeplater, overflater, ventilasjon, vanninstallasjoner og avløp, samt eventuelle tegn til slitasje, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke funksjon, levetid og risiko for lekkasjer eller fuktskader.

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Ingen avvik registrert.

Oppsummering av bygningsdel

Kjøkkenet er fra 2021 og har slettmalte vegger og tak, samt tregulv. Innredningen består av overskap og underskap med laminat benkeplate, og det er integrerte hvitevarer som platetopp, oppvaskmaskin, kjøleskap med fryser og stekeovn. Kjøkkenet fremstår normalt vedlikeholdt uten registrerte vesentlige skader på befaringsdagen. Det ble ikke registrert avvik, og kjøkkenet vurderes som godt vedlikeholdt ut fra alder. Ingen tiltak er nødvendige.

TG 1

5.1 VVS-INSTALLASJONER

Nøkkelfakta

- Årstall: ukjent
- Type vannrør: Rør-i-rør; Plast
- Type avløpsrør: Soil (støpejern)
- Plassering rørskap: Bad
- Drenering rørskap: Nei
- Stoppekran plassering: Bad
- Stoppekran testet: Nei
- Vegghengt toalett: Ja (Bad)
- Type drenering på vegghengt toalett: Ikke aktuelt
- Dokumentasjon vegghengt toalett: Nei
- Type dokumentasjon fremlagt: Det er fremlagt dokumentasjon på våtromsarbeider utført av godkjent våtromsbedrift Bad og Prosjekt AS (15.1.2018)
- Registrerte tiltak: Røranlegg til bad og kjøkken oppgradert ved renoveringer i 2018 og 2021

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innvendig vannrør, avløpsrør, koblinger, ventiler, sanitærinstallasjoner og øvrige tilgjengelige installasjoner. Det vurderes blant annet alder, utførelse, lekkasjesikring og eventuelle tegn til lekkasje, korrosjon, slitasje eller skadeutvikling.

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

VVS-installasjonene er vurdert til TG1 og er utført med rør-i-rør og plast. Det foreligger manglende dokumentasjon for innebygget sisterne, slik at utførelse, lekkasjesikring og inspeksjonsmuligheter ikke kan verifiseres og anleggets tilstand anses som usikker. Fremskaffelse av dokumentasjon og videre undersøkelser anbefales, og behov for oppfølging og utbedring bør vurderes.

1. Avvik/Årsak: Manglende dokumentasjon for installasjon (innebygget sisterne)

Det foreligger ingen dokumentasjon på installasjon eller utførelse av den innebygde sisternen. Forholdet skyldes at dokumentasjon på installasjon, utførelse eller benyttet sisternekasse ikke er tilgjengelig på befaringsdagen.

Risiko/Konsekvens

Manglende dokumentasjon medfører at utførelse, lekkasjesikring og inspeksjonsmuligheter ikke kan verifiseres. Det kan derfor ikke fastslås om installasjonen er utført i henhold til krav og produsentens monteringsanvisninger som gjaldt på utførelsestidspunktet. Eventuelle skjulte feil, mangler eller lekkasjer kan derfor ikke utelukkes, noe som medfører økt usikkerhet ved vurderingen av installasjonens tilstand.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å fremskaffe tilgjengelig dokumentasjon dersom dette er mulig. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes og det er behov for en sikrere vurdering av installasjonens utførelse eller tilstand, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser. Fremtidig vedlikehold og eventuelle utskiftninger bør planlegges med utgangspunkt i den økte usikkerheten.

Oppsummering av bygningsdel

De synlige VVS-installasjonene i boligen er av typen rør-i-rør og plast, og fremstår normalt vedlikeholdt ut fra alder. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje på befaringsdagen. Det er imidlertid manglende dokumentasjon for en innebygget sisterne, noe som gjør at utførelse og lekkasjesikring ikke kan verifiseres. Dette medfører økt usikkerhet om installasjonens tilstand, og det anbefales å innhente nødvendig dokumentasjon for å sikre at installasjonen er utført korrekt. Løpende vedlikehold må påregnes.

TG IU

5.2 VARMTVANNSBEREDER

Nøkkelfakta

- Årstall: ukjent
- Plassering: Fellesareal
- Type tilkobling: Fast strøm

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til alder, plassering, lekkasjesikring, tilkoblinger, sikkerhetsventil og eventuelle tegn til rust, lekkasje eller fuktpåvirkning. Det vurderes også forhold som kan påvirke funksjon, levetid og risiko for vannskader ved eventuell lekkasje.

Konklusjon bygningsdel:

TG IU **Ikke undersøkt**

Ingen avvik registrert.

Oppsummering av bygningsdel

Varmtvannet er felles vedlikeholdsansvar for sameiet og dermed ikke undersøkt nærmere.

TG IU 5.3 VANNBÅRENT VARMEANLEGG

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: Ukjent
- Varmekilde: Fellesanlegg
- Oppvarmingssystem: Vannbårenradiatoranlegg
- Tilgang til varmesentral: Ingen
- Dokumentasjon: Ingen fremlagt

Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av vannbårent varmeanlegg kontrolleres synlige forhold knyttet til rørføringer, fordelerskap, radiatorer, gulvvarme, ventiler, varmekilder og øvrige tilgjengelige komponenter. Det vurderes blant annet alder, utførelse, lekkasjesikring og eventuelle tegn til lekkasje, korrosjon, slitasje eller redusert funksjon.

Konklusjon bygningsdel:

TG IU **Ikke undersøkt**

Ingen avvik registrert.

Oppsummering av bygningsdel

Det vannbårne varmeanlegget i boligen er tilknyttet et felles radiatoranlegg.

TG 2

6. VENTILASJON

Nøkkelfakta

- Type ventilasjon: Lufteventiler i vinduer og naturlig oppdrift på våtrom

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter boligens ventilasjonsløsning, luftutskifting og synlige ventilasjonskomponenter. Det vurderes blant annet om boligen har naturlig eller mekanisk ventilasjon, tilluft og avtrekk, samt forhold som kan påvirke inneklima, fuktbelastning og kondensproblematikk.

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Ventilasjonen er utført med lufteventiler i vinduer og naturlig oppdrift på våtrom, og det er registrert manglende mekanisk avtrekk. Redusert ventilering og økt fuktbelastning blir vurdert som følge av dette, og tiltak bør vurderes; videre oppfølging anbefales.

1. Avvik/Årsak: Kun naturlig ventilering. Manglende mekanisk avtrekk.

Det registreres at boligen mangler mekanisk avtrekk i rom hvor dette normalt anbefales. Forholdet skyldes at rommet ikke har mekanisk avtrekksventilasjon, eller at eksisterende ventilasjonsløsning ikke gir tilfredsstillende avtrekk. Det registreres at boligen har kun naturlig ventilasjon. Forholdet skyldes byggets alder og den opprinnelige ventilasjonsløsningen, hvor luftutskifting skjer ved naturlig trekk gjennom ventiler, vinduer og utettheter.

Risiko/Konsekvens

Manglende mekanisk avtrekk kan føre til redusert luftutskifting, høyere luftfuktighet og dårligere uttørking av fuktbelastede rom. Over tid kan dette medføre økt risiko for kondens, muggvekst og fuktskader på overflater og tilstøtende konstruksjoner. Naturlig ventilasjon er en vanlig løsning i eldre boliger, men gir ofte mindre kontroll over luftutskiftingen enn moderne mekaniske ventilasjonssystemer. Dette kan føre til redusert luftkvalitet, høyere luftfuktighet og økt risiko for kondens, muggvekst og fuktskader dersom ventilasjonen ikke er tilstrekkelig.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk i rom hvor dette er nødvendig for å sikre tilfredsstillende luftutskifting. En forbedret ventilasjonsløsning vil bidra til bedre uttørking, redusert fuktbelastning og lavere risiko for kondens- og fuktrelaterte skader.

Oppsummering av bygningsdel

Boligen har en ventilasjonsløsning med naturlig ventilasjon, typisk for eldre bygg. Ventiler og tilgjengelige komponenter fremstår normalt vedlikeholdt ut fra alder. Det er registrert manglende mekanisk avtrekk, noe som kan føre til redusert luftutskifting og høyere luftfuktighet. Dette kan over tid øke risikoen for kondens og muggvekst. Det anbefales å vurdere installasjon av mekanisk avtrekk for bedre kontroll over luftkvaliteten.

7. ELEKTRISK ANLEGG

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: Ukjent
- Anleggstype: Skjult anlegg
- Sikringsskap plassert: Gang i fellesareal
- Antall sikringer: 7
- Kursfortegnelse i samsvar med antall sikringer: Ja

Spørsmål svart ut av eier

- Det elektriske anlegget ble installert: Ukjent
- Når ble det elektriske anlegget totalrehabilitert: Ukjent
- Hender det at sikringer løses ut? Nei
- Har det vært branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
- Er kursfortegnelse i samsvar med antall sikringer? Ja
- Er det behov for utvidet el-kontroll? Ikke aktuelt

Oppgraderinger

- Samsvarserklæring: Boligelektrikeren -, 24.11.2021

Hvordan kontrollen er utført

Vurderingen er begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige komponenter og installasjoner. Det vurderes blant annet synlige forhold knyttet til sikringsskap, kurssikringer, ledningsføringer, stikkontakter, brytere og eventuelle tegn til ufagmessig utførelse, varmgang, skader eller slitasje.

Oppsummering av bygningsdel

Det elektriske anlegget har ukjent alder, men de synlige installasjonene fremstår normalt vedlikeholdt. Det ble ikke registrert vesentlige synlige avvik på befaringsdagen. Manglende dokumentasjon kan medføre behov for nærmere kontroll eller oppfølging ved fremtidige oppgraderinger. Eldre elektriske installasjoner kan være utført etter andre krav enn dagens standard, noe som kan innebære et høyere vedlikeholdsbehov.

Bilder





Total: 3 **OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG2**

1 Vinduer og ytterdører

Det er registrert at tetningslistene er slitte og harde, noe som har medført redusert tetthet og redusert funksjon mellom vindusramme og karm. Dette kan medføre trekk, økt varmetap og redusert komfort, og utbedring anbefales.

3.1. Bad

3.1.2 Gulv (TG2)
Det er registrert utilstrekkelig høydeforskjell (under 25 mm) fra topp sluk til topp membran ved dør på flislagt baderomsgulv med ett sluk. Dette vurderes å gi redusert tetthet og redusert avrenning, og utbedring anbefales. Videre oppfølging anbefales.

6 Ventilasjon

Ventilasjonen er utført med lufteventiler i vinduer og naturlig oppdrift på våtrom, og det er registrert manglende mekanisk avtrekk. Redusert ventilering og økt fuktbelastning blir vurdert som følge av dette, og tiltak bør vurderes; videre oppfølging anbefales.

Total: 2 **OPPSUMMERING AV BYGNINGSDELER SOM IKKE ER UNDERSØKT (TGIU)**

5.2 Varmtvannsbereder

Ingen avvik registrert.

5.3 Vannbårent varmeanlegg

Ingen avvik registrert.

INTEGRITET

UAVHENGIG TAKSTMANN

Rapporten er utarbeidet av takstmann som står faglig og økonomisk uavhengig av øvrige aktører i eiendomsmarkedet. Det foreligger ingen tilknytning som kan påvirke vurderingene som er gjort. Oppdraget er gjennomført på selvstendig grunnlag, med krav til objektivitet, etterprøvbarhet og faglig integritet.

Om takstmann

Sivilingeniør Bygg fra NTNU i 2002. Jobbet med prosjekt- og byggeledelse i mer enn 20år.



Ansvarlig for rapporten:
Christopher Huun
Sivilingeniør Bygg og Takstmann

Dyrlandsveien 19
+4792232383 | christopher@huunprosjekt.no

22/07/2026

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Andreas Høglund	9578-5993-4-3251351	2026-07-17 11:50:04

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
17. juli 2026

Oppdragsnummer
34-0104/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Dynekilgata 19A, 0569 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bjørvika

Selgere
Andreas Høglund

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
19. desember 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 93324616
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av badet i mars/april 2018. Bad og prosjekt AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Membran og sluk ble oppgradert etter gjeldende standard.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad og prosjekt AS

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borrettslaget gjennomførte et større balkongprosjekt fra 2020-2021. Fasaden ble rehabilitert, flere mindre arbeid på taket, sentralfyringsanlegget, nye balkonger og en serie andre arbeider utført. Dette ble gjort av flere ulike firmaer med Oslo Murmester som hovedaktør. Borrettslaget har dokumentasjon på mye av dette. Mye er tilgjengelig på https://www.trondhjemsveien170.no/ vinteren 2025/2026 var det flere strømbrudd i borrettslaget som medførte at leiligheten fikk både kalde radiatorer og mistet varmtvannet. Dette skyldes at fyrrommet i 19 D overbelastet sikringene på hovedtavla. I juni ble det utført arbeid for å forbedre dette. Arbeidet utført av Løvlie AS. Borrettslaget har dokumentasjon på dette arbeidet.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med oppussing av kjøkken (nov 2021) ble det lagt opp to nye kretser til ovn og oppvaskmaskin. I den forbindelse ble også sikringer i sikringsskap oppgradert. Borrettslaget oppgraderte radiator i stua ifbm balkongprosjekt (vinter 2021). Firma: Elfikseren. Lysbrytere ble byttet i stue, kjøkken og badet januar 2025. Firma: Elektro Solutions.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Elvia gjorde en kontroll på el-anlegg (nov 2021). Det ble oppdaget en jordingsfeil på kjøkkenet. Dette ble utbedret i forbindelse med oppussing av kjøkken senere samme måned av Elvia og saken avsluttet.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

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

Ja

Beskriv: August 2024 var det en lekkasje fra radiatoren på kjøkkenet. Radiatoren ble byttet samme dag. Borrettslaget tok ansvar for å hente inn en faglært og de har dokumentasjon.

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapporten

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Fellesutgiftene pleier å justeres i tråd med renteendringer.

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 34-0104/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Andreas Høglund	**2026-07-17**

Identifikasjon

Andreas Høglund

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

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Fjordbyen Eiendomsmegling v/Thea Smedheim Lunde
Enebakkveien 17B, 0657 OSLO
E-post: t.lunde@nordvikbolig.no

Deres ref.: 34-0104/26 . Vår ref.: 0007-1-112 Dato: 22.07.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Borettslaget Trondhjemsveien 170
Organisasjonsnr:	948322269
Andelseier:	Høglund, Andreas
Medeier:	
Leilighetsnummer:	112
Adresse:	Dynekilgata 19 A, 0569 OSLO
Andelsnummer:	54
Gnr.	226
Bnr.	9

Borettsinnskudd: Kr. 1 125,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 93324616.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring 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 seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Ny Kategori Obos OpeNet opprettes 01.06.2022 Forretningslokale' (Lokalene 30001, 30002 og 30003 indeksreguleres fra 1.1.2026med 3,6%) Felleskostnader reduseres med med 2,5 % fra 01.01.2026 Balkongtillegg 1 reduseres fra 179 kr per måned til 158 kr fra 01.01.2026 Balkongtillegg 2 reduseres fra 1002 kr per måned til 904 kr. fra 01.01.2026
Borettslagets e-postadr.: styret@trondhjemsveien170.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207977330
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	897 682,00
Innfrielsesdato:	30.09.2051
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207977349
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,44%

Restsaldo	8 159 685,00
Innfrielsesdato:	30.09.2051
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207977357
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	19 445 805,00
Innfrielsesdato:	30.09.2051
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 706,58,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Balkongtillegg 2	904,00	
OBOS Nett	262,00	
Felleskostnader	4 540,58	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	2 097,-
Fradragsberettigede kostnader:	20 551,-
Annen formue:	64 319,-
Gjeld:	366 106,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207977330
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207977349
Restsaldo:	156 909,88
Kapitalkostnader:	954,38
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207977357
Restsaldo:	205 729,09
Kapitalkostnader:	1 250,57
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 362 638,97,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og

avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

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

Annen informasjon:

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

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

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

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

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.

- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7
BORETTSLAGET TRONDHJEMSVEIEN 170

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET TRONDHJEMSVEIEN 170

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 1. mai kl. 09:00 og lukker 4. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET TRONDHJEMSVEIEN 170

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Jørgen Andersen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Andreas Ytterstad er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf
2. 7 Borettslaget Trondhjemsveien 170 - Revisjonsberetning.pdf
3. Styrets rapport.pdf
4. Egen informasjon.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 280 000 kr

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Jørgen Andersen

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

- William Eide Seiner

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

- Ingebjørg Elise Aas
- Lillian Tørlen

Vedlegg
1. Kandidater.pdf

Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Jørgen Andersen

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

- Bjørge Bondevik

Sak 8

Oppdatering av husordensreglene for vaskeriene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruk av vaskeriene og tørking av tøy som i dag fremstår som utdaterte. Styret foreslår derfor å oppdatere disse.

Behovet for oppdatering er særlig aktualisert etter innføringen av nye industrimaskiner og digital reservasjonsløsning (AirWallet) i mai 2025.

Gjeldende regler omtaler også utendørs tørkeplasser som borettslaget ikke har hatt på over 20 år. Rester av tidligere løsninger finnes fortsatt ved sykkelbåsene nær miljøhuset, men disse er ikke funksjonelle og er i praksis overgrodd.

Husordensreglene kapittel 5, som i dag lyder:

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.

**

foreslås endres til:

5. VASKERIENE
Vaskeriene kan brukes mandag – søndag, fra kl. 07.00 til 22.00. Alle vaskerier kan benyttes av alle leiligheter.

Styret angir nærmere instruks for vasketider, reservasjon av vaskeriene, bruk av vaskeri og tørkerom og bruk av maskinene. Brukere av vaskeriene må følge styrets instruksjoner.

Defekter og mangler skal umiddelbart meldes til styret.

Forslag til vedtak

Kapittel 5 om vaskeriene endres i henhold til beskrivelsen over.

BORETTSLAGET TRONDHJEMSVEIEN 170
ORG.NR. 948322269, KLIENTNR. 7

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**4 790 990**	**5 137 002**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 598 901	102 793
Tilbakeføring av avskrivning	13	32 479	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	13	-278 395	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-484 884	-446 715
Innsk. øremerk. bankkto		-2 242	-2 090
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**865 859**	**-346 012**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**5 656 849**	**4 790 990**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		5 789 563	4 985 181
Kortsiktig gjeld		-132 714	-194 191
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**5 656 849**	**4 790 990**

BORETTSLAGET TRONDHJEMSVEIEN 170
ORG.NR. 948322269, KLIENTNR. 7

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 659 681	6 281 885	6 669 962	6 555 000
Andre inntekter		0	2 600	45 043	29 380
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 659 681**	**6 284 485**	**6 715 005**	**6 584 380**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-36 660	-35 250	-36 660	-39 480
Styrehonorar	4	-260 000	-250 000	-260 000	-280 000
Avskrivninger	13	-32 479	0	0	0
Revisjonshonorar	5	-10 875	-9 875	-10 000	-10 300
Forretningsførerhonorar		-186 500	-179 330	-190 000	-198 550
Konsulenthonorar		-7 788	-24 544	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	6	-355 653	-1 380 606	-981 350	-1 010 000
Forsikringer		-417 724	-371 657	-423 836	-465 432
Kommunale avgifter	7	-849 299	-779 676	-876 435	-891 202
Energi/fyring	8	-529 992	-630 801	-671 450	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-271 509	-252 619	-257 544	-285 474
Andre driftskostnader	9	-684 823	-725 246	-639 200	-657 794
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 643 302**	**-4 639 603**	**-4 351 475**	**-4 443 232**
DRIFTSRESULTAT		**3 016 379**	**1 644 882**	**2 363 530**	**2 141 148**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	198 217	164 548	100 000	143 732
Finanskostnader	11	-1 615 695	-1 706 637	-3 366 864	-1 480 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 417 478**	**-1 542 089**	**-3 266 864**	**-1 336 268**
ÅRSRESULTAT		**1 598 901**	**102 793**	**-903 334**	**804 880**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		1 598 901	102 793		

BORETTSLAGET TRONDHJEMSVEIEN 170
ORG.NR. 948322269, KLIENTNR. 7

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	12 229 663	12 229 663
Tomt		135 318	135 318
Andre varige driftsmidler	13	245 916	0
Øremerkede bankinnskudd		110 558	77 762
SUM ANLEGGSMIDLER		**12 721 455**	**12 442 743**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	35
Driftskonto OBOS-banken		1 077 177	443 205
Driftskonto OBOS-banken II		1	1
Sparekonto OBOS-banken		4 712 385	4 541 940
SUM OMLØPSMIDLER		**5 789 563**	**4 985 181**
SUM EIENDELER		**18 511 018**	**17 427 924**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 97 * 100		9 700	9 700
Udekket tap	14	-10 605 632	-12 204 532
SUM EGENKAPITAL		**-10 595 932**	**-12 194 832**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	28 775 683	29 260 567
Borettsinnskudd	16	93 925	93 925
Annen langsiktig gjeld		104 627	74 073
SUM LANGSIKTIG GJELD		**28 974 235**	**29 428 565**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		124 533	184 898
Påløpte renter		8 181	9 258
Annen kortsiktig gjeld		0	35
SUM KORTSIKTIG GJELD		**132 714**	**194 191**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**18 511 018**	**17 427 924**
Pantstillelse	17	33 723 607	33 723 607
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.02.2026
Styret i Borettslaget Trondhjemsveien 170

Jørgen Andersen | Andrea Steinbakk Ulriksen | Bjørge Gunnarson Bondevik

Aurora Botten Gundersen

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 254 521
Balkongtillegg 2	625 248
Forretningslokale	435 600
OBOS Nett	269 979
Balkongtillegg 1	68 250
Eiendomsskatt	6 083
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 659 681**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-36 660
SUM PERSONALKOSTNADER	**-36 660**

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

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-260 000
SUM STYREHONORAR	**-260 000**

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-10 875
SUM REVISJONSHONORAR	**-10 875**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-96 387
Drift/vedlikehold VVS	-34 191
Drift/vedlikehold elektro	-10 775
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-94 318
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 074
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-12 832
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-97 775
Kostnader dugnader	-6 301
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-355 653**

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

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-10 435
Vann- og avløpsgebyr	-561 951
Renovasjonsgebyr	-276 913
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-849 299**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-86 824
Varmesentralen	-443 168
SUM ENERGI / FYRING	**-529 992**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-41 941
Diverse utstyr	-10 289
Vaktmestertjenester	-319 085
Renhold ved firmaer	-235 728
Andre driftskostnader	-39 991
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
Andre kontorkostnader	-3 169
Kontingenter	-19 400
Bank- og kortgebyr	-2 516
Velferdskostnader	-11 914
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-684 823**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	34 879
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 576
Renter av sparekonto i OBOS-banken	160 762
SUM FINANSINNTEKTER	**198 217**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-51 428
Pantegjeldsrenter	-462 614
Pantegjeldsrenter	-1 101 653
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 615 695**

NOTE 12
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	2 341 300
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	9 888 363
SUM BYGNINGER	**12 229 663**

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Vask og tørk		
Tilgang 2025	278 395	
Avskrevet i år	-32 479	
		245 916
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-32 479**

NOTE 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2021	-980 067	
Nedbetalt tidligere	58 523	
Nedbetalt i år	15 275	
		-906 269
OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2021	-8 908 296	
Nedbetalt tidligere	531 788	
Nedbetalt i år	138 810	

		-8 237 698
OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2021	-21 229 816	
Nedbetalt tidligere	1 267 301	
Nedbetalt i år	330 799	
		-19 631 716
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-28 775 683**

NOTE 16
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-93 925
SUM BORETTSINNSKUDD	**-93 925**

NOTE 17
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	93 925
Pantelån	28 775 683
TOTALT	**28 869 608**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Trondhjemsveien 170

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Trondhjemsveien 170 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 2. mars 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

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

Denne rapporten oppsummerer styrets arbeid siden generalforsamlingen i mai 2025. I noen tilfeller nevner vi også oppgaver det forrige styret utførte, hvis disse har særlig betydning for budsjett/regnskap eller henger samme med arbeid som ble gjort etter siste generalforsamling.

VASKEMASKIN / TØRKETROMLER
I mai 2025 ble vaskeriene oppgradert. På hvert av de fire vaskeriene ble vaskemaskiner og en tørketrommel byttet ut med en industrivaskemaskin og en industritørketrommel. De gamle husholdningsmaskinene var fra Bosch, mens de nye maskinene er produsert av Girbau, levert av Jako. Egne tørkerom med luftavfukter er videreført.

De gamle maskinene fikk stadig mer servicebehov med utskiftning av pumpe, kondensator og annet. Det medførte et redusert servicetilbud til beboerne og mye oppfølging for styret hver gang en maskin stoppet opp av ulike årsaker.

I tillegg til utskiftning av vaskerimaskinene ble reservasjonsløsningen AirWallet innført. Airwallet er en online reservasjonsløsning som kan styres fra beboerens smarttelefon. Denne ordningen har frigjort veldig mye ledig kapasitet sammenlignet med den gamle ordningen, hvor man måtte sette en nøkkel på en fysisk tavle på et vaskeri for den dagen man ønsket å bruke en av maskinene. Mange nøkler ble stående over tid på samme dag og vaskeriet ville da være reservert selv om ingen hadde planer om å bruke vaskeriet. Reservasjonen gjaldt også for hele vaskeriet, også maskiner man ikke trengte, og for en lang periode, enten for kl. 7-15, eller kl. 15-22.

AirWallet er langt mer fleksibel og beboerne kan booke maskinene enkeltvis og på langt flere ulike tidsperioder. Beboerne kan få oversikt over ledig kapasitet på alle vaskeriene fra sin egen mobil.

Levering og montering av industrimaskinene og AirWallet kostet ca. 278 000 kr inkl. mva. AirWallet kommer med et abonnement som borettslaget betaler. Kostnadene for abonnement på reservasjonsløsningen, er ment å bli dekket av betalingen beboere må nå gjøre for å bruke en av maskinene (5 kr per maskin per bruk).

GARTNERSELSKAP
Våren 2025 startet med et par utfordringer når daværende gartnerselskap ikke startet opp hagearbeidet på våren. De enkeltpersonene i selskapet som hadde hatt hovedansvaret for oss hos leverandøren var rammet av sykdom eller sluttet, og administrasjonen slet med oversikt over jobbene.

Ny avtale ble inngått med Gartnerservice AS. De har hovedansvaret for luking, beskjæring, trimming av hekk og gressklipping. Sammen med Gartnerservice har vi i løpet av 2025 også oppgradert bedene med fiberduk og bark for å unngå så mye ugress, og sliping/gjenoppfrisking av steinhellene i bakgården.

TRAPP PÅ FYRROMMET
Fyrrommet i Trondheimsveien 170 A går over to kjellernivå. Trappen til nederste nivå har lenge hatt behov for utskiftning. Den var preget av å være svært bratt, ha ujevn høyde på trinnene, bøyde trinn, delvis ødelagt rekkverk og noen løse deler.

Ny trapp ble montert i januar 2026 av firmaet Service Montasje Sveis AS. Trappen er utført i galvanisert stål mot rustangrep, sklisikre trinn og håndløper/rekkverk og et repo for å gjøre trappen mindre bratt. Fjerning av gammel trapp, levering og montering av ny trapp kom totalt på ca. 178 000 kr inkl. mva.

STRØMPRISER / NORGESENERGI
Energi / strøm er en av de store kostnadspostene til borettslaget og når regjeringen gjør endringer på strømmarkedet kan det få store utslag for borettslaget. Når regjeringen innførte støtteordningen Norgesenergi som et frivillig alternativ, var det ingen tvil for styret at vi måtte bytte til den nye ordningen, hvor man betaler en maks pris på strømmen på 50 øre kWh + nettleie.

For januar 2026 var borettslagets samlede strømkostnad på ca. 85 000 kr. På fakturaene kan vi også se hvor stort fratrekk er for støtteordningen. Uten strømstøtten ville kostnaden vært på ytterligere 92 000 kr.

LÅSSYSTEM OG PORTTELEFON
Et stadig høyt servicebehov for låser/dører har gjort at utskiftning av nøkkelsystem lenge har stått på borettslagets vedlikeholdsplan. I 2025 erfarte vi også at skifte av sylindere har blitt mye dyrere enn før. Produsentene øker ofte prisene på deler når systemene når en vis alder. I tillegg er mange låser preget av slitasje som gjør at beboernes nøkler ikke passer så godt til alle låser med mindre sylinder i låsen skiftes. Styret har tatt et par gjennomganger med låssmed, men det holder ikke i lengden.

I januar 2026 opplevde vi at porttelefonanlegget i Trondheimsveien 170 D sluttet å virke. Det er gamle komponenter på hovedpanelet som er defekt og kan ikke skiftes. Noen uker senere opplevde vi det samme i Dynekilgata 19 C.

Styret inngikk i februar 2026 en prosjektavtale med OBOS prosjekt, med mål om å skifte ut låssystem og porttelefon.

STRØMBRUDD
I løpet av to uker i januar/februar 2026 opplevde vi tre strømbrudd på hovedtavla til Dynekilgata 19, hvor en av sikringene til fyrrommet i 19 B gikk. Sikringene det er snakk om er 3 stk. 125 A knivsikringer som sitter samlet i en effektbryter.

Situasjonen er undersøkt av både elektriker og varmeselskapet vårt uten at vi har noen særlig klarhet i hvorfor strømbruddene skjer nå og ikke tidligere. Alder på komponentene og overbelastning over tid er mest sannsynlig, men også nye erstatnings-sikringer er blant de som har gått under påfølgende strømbrudd. Uansett betyr det at belastningen er for stor på sikringene og har ligget rundt tålegrensen i lang tid. Noen justeringer har blitt gjort for å prøve å reduserer belastningen, som kan medføre mindre varme i radiatorene på de kaldeste dagene, og mindre tilgjengelig varmtvann.

Styret har hentet inn tilbud på ombygging og oppdatering av hovedtavlen i Dynekilgata 19 B og samt nye strømkabler til fyrrommet og ombygging av tilførsel og fordeling på fyrrommet.

STØY / NABOKLAGER
Styret fikk relativt få klager i 2025 på støy. Vanligvis dreier det seg om oppussingstøy eller fest/musikkstøy. I de fleste tilfellene har det holdt med en henvendelse fra styret.

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

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

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

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

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

Siden innføring av balkongtilleggene har de utviklet seg slik:

Fra dato:	Balkongtillegg 1	Balkongtillegg 2
01.10.2021	106 kr	605 kr
01.04.2022	116 kr	660 kr
01.11.2022	138 kr	784 kr
01.01.2023	156 kr	887 kr
01.01.2024	179 kr	1031 kr
01.01.2025	175 kr	1002 kr
01.01.2026	158 kr	904 kr

EIERSKIFTER
Ved salg eller overdragelse av en andelsleilighet må den nye eieren godkjennes av styret. I 2025 ble det gitt styregodkjenning av nye andelseiere 22 ganger.

Gjennomsnittlig botid blant andelseiere per april 2026 var 7,80 år. Det er noen leiligheter som drar opp snittet kraftig pga. lang botid. Til sammenligning var median botid ca. 4,05 år, det vil si at halvparten av andelseierne har bodd her kortere enn dette og halvparten har bodd her lengre.

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

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

	Ant styregodkjenninger ved salg/overtagelse	Gj.snitt eierskap	Median botid
2025	22	7,80 år	4,05 år
2024	9	8,03 år	5,25 år
2023	11	7,63 år	4,75 år
2022	13	7,02 år	4,34 år
2021	14	7,06 år	4,36 år
2020	12	6,94 år	4,62 år
2019	9	8,25 år	4,76 år
2018	17	7,41 år	3,92 år
2017	10	7,41 år	3,79 år
2016	19	6,75 år	3,35 år
2015	11	7,08 år	3,67 år
2014	20	6,59 år	
2013	14	6,65 år	
2012	14	7,03 år	
2011	21	7,3 år	

VIKTIG INFORMASJON FOR NYE ANDELSEIERE

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

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

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

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

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

ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

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

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

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

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

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

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

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

Parkering
Hver leilighet har et parkeringskort som gir adgang til begrenset parkering på følgende steder, i henhold til gjeldende regler:

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

For regler om bruk av parkeringskortet se:
https://www.trondhjemsveien170.no/p/parkering.html

Det er også mulig å leie parkeringsplass på følgende steder:

- Dynekilgata 15: Parkeringsplassen er rett på nedsiden av borettslaget, på plassen mellom Jørgen Løvlands gate og Dynekilgata 15. Kontaktinfo kan leses på http://dynekilgata15.no.
- Mailundveien 23: På den store parkeringsplassen innerst i Dynekilgata, nærmest Lilleborg helsehus. Drives av Europark, også kjent som Apcoa, og leier ut plassene

nærmest helsehuset. Se beskrivelse av plassene på: https://www.apcoa.no/finn-parkering/oslo/mailundveien-23/
- Mailundveien 21: På samme område som over, men de innerste parkeringsplassene drives av Boligbygg. Kontaktinfo kan leses på: https://www.oslo.kommune.no/etater-foretak-og-ombud/boligbygg-oslo-kf/

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING

2026 Ny trapp på fyrrommet. Utført i galvanisert stål.

2025 Erstattet eksisterende vaskemaskiner og tørketromler med ny industrivaskemaskin og industritørketrommel på hvert vaskeri, samt innført online reservasjonsløsning via AirWallet.

2024 Skiftet sikringer i næringslokale.

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

2024 Ny sirkulasjonspumpe til radiatoranlegget på fyrrommet i 170 A.

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

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

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

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

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

2022 Ny plexiglass, frosset lexan på grillplassen.

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

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

2022 Etablering av fiberinternettlinje direkte til alle leiligheter fra OBOS Nett (tidligere OBOS OpenNet).

2021 Ny sirkulasjonspumpe på sentralvarmerom i Dynekilgata 19 D.

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

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

2020 Installert Dual XP magnetittfilter på begge fyrrom.

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

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

2019 Fjernet oljekjeler og oljetank.

2019 Ny hovedinntakssikring i 170 A.

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

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

2018 Ekstra ekspansjonstank til sentralvarmerommet i 19 D.

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

2015 Ny elektrokjele.

2014 Varmekabler i takrenner og nedløpsrør på innsiden av gården.

2013 Branntetting av gjennomføringer.

2013 Ny sykkelbås. Sikring av alle sykkelbåser.

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

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

2012 Ny hekk i Dynekilgata.

2012 Rens av alle takrenner.

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

2010 Oppussing av vaktmesterleilighet.

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

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

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

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

2005 Callinganlegg med videotelefoner.

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

2003 Nytt låssystem med internasjonal patent.

2002 Oppussing av oppganger.

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

1998 Opprusting av kabelanlegg med returforsterker.

1998 Miljøhus.

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

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

1993 - 1994 Utskifting av oljefyr, installert elektrokjele.

1991 Utskifting av vinduer.

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

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

1987 Nye utgangsdører med porttelefon.

Vedlikeholdsplan

Oppdatering: Etter at vedlikeholdsplanen ble oppdatert i desember 2025, skjedde det flere kritiske hendelser i januar-februar 2026 som gjorde at styret måtte omprioritere. Det viktigste styret har prioritert nå er oppgradering av hovedtavle i 19 B, og utskiftning av callinganlegg og nøkkelsystem.

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

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

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

Prioriterte tiltak, kort sikt
- Trapp på fyrrommet.
- Parkeringsforhold
- Pullerter og spotlys
- Låssystem og porttelefon

Vedlikehold neste 2-3 år
Mange av tiltakene nevnt her har til felles at det gjelder områder hvor utstyret er preget av slitasje og bør erstattes på grunn av stort servicebehov. Det gir ofte et redusert tilbud til beboerne, redusert sikkerhet med defekte låser, lang ventetid på utbedring på f.eks. vaskeriene og gir også styret mye å følge opp. De viktigste tiltakene her er:

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

- Parkeringsforhold: I løpet av 2025 ble to parkering forbudt-skilt stjålet fra området foran rosehagen og miljøhuset. Styret vil vurdere utskifting av skiltene samt eventuell oppmerking av området.

- Pullerter og spotlys: Det er to defekte lyspullerter og et defekt spotlys i bakgården som skyldes rustproblemer. Styret ønsker å skifte ut disse.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke prioritert

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

Styret
Brl. Trondhjemsveien 170
Desember 2025

FORDELING AV FELLESKOSTNADER

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

Tabellen nedenfor viser fordelingen av felleskostnadene for alle leilighetene, per 1. januar 2025 (kostnad for OBOS Nett og balkongtillegg kommer i tillegg).

NB: OBOS sin eksportfunksjon for felleskostnadene var deaktivert pga. systemoppdatering når årsrapporten ble forberedt. Tallene nedenfor inkluderer derfor ikke oppdaterte tall etter reduksjonen av felleskostnadene med 2,5 % fra 1. januar 2026.

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

Sum felleskostnader for alle leiligheter per måned: kr 440 200

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

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

Valg av tillitsvalgte

Denne siden er et vedlegg til saken om valg av tillitsvalgte, og inneholder en kort presentasjon av nye kandidatene som tidligere ikke har vært i styret.

KANDIATER SOM STYREMEDLEM



William Eide Seiner: Sikkerhetsanalytiker hos Telenor. Bodd i 170 A siden mai 2024.

Jeg har lyst til å stille som styremedlem i borettslaget fordi jeg ønsker å bidra til at vi har et godt sted å bo, at alle beboere trives, og er opptatt av at ting blir gjort på en fornuftig og ryddig måte.

Jeg har tidligere erfaring med å hente inn og vurdere anbud i forbindelse med ulike prosjekter, og er opptatt av økonomi generelt som kan være relevante erfaringer i et borettslagstyre.

Jeg er også en person som er strukturert og løsningsorientert, og jeg stiller gjerne opp der det trengs. Håpet mitt er å kunne bidra til et godt samarbeid i styret og til at vi tar gode beslutninger som kommer alle beboerne til gode.

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for BORETTSLAGET TRONDHJEMSVEIEN 170

Organisasjonsnummer: 948322269
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 1. mai kl. 09:00 til 4. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 49.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Jørgen Andersen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **37**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Andreas Ytterstad er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **37**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **37**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **34**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 280 000 kr
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **32**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Jørgen Andersen (34 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jørgen Andersen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
William Eide Seiner (33 stemmer)

Følgende stilte til valg:
William Eide Seiner

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Lillian Tørlen (30 stemmer)
Ingebjørg Elise Aas (33 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Lillian Tørlen
Ingebjørg Elise Aas

7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Jørgen Andersen (34 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jørgen Andersen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Bjørge Bondevik (32 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Bjørge Bondevik

8. Oppdatering av husordensreglene for vaskeriene

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruk av vaskeriene og tørking av tøy som i dag fremstår som utdaterte. Styret foreslår derfor å oppdatere disse.

Behovet for oppdatering er særlig aktualisert etter innføringen av nye industrimaskiner og digital reservasjonsløsning (AirWallet) i mai 2025.

Gjeldende regler omtaler også utendørs tørkeplasser som borettslaget ikke har hatt på over 20 år. Rester av tidligere løsninger finnes fortsatt ved sykkelbåsene nær miljøhuset, men disse er ikke funksjonelle og er i praksis overgrodd.

Husordensreglene kapittel 5, som i dag lyder:

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.

**
foreslås endres til:

5. VASKERIENE

Vaskeriene kan brukes mandag – søndag, fra kl. 07.00 til 22.00. Alle vaskerier kan benyttes av alle leiligheter.

Styret angir nærmere instruks for vasketider, reservasjon av vaskeriene, bruk av vaskeri og tørkerom og bruk av maskinene. Brukere av vaskeriene må følge styrets instruksjoner.

Defekter og mangler skal umiddelbart meldes til styret.

> **Forslag til vedtak:**
> Kapittel 5 om vaskeriene endres i henhold til beskrivelsen over.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **34**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

HUSORDENSREGLER

for

Borettslaget Trondhjemsveien 170

OBOS selskap 0007
Org. nr. 948 322 269

Vedtatt på generalforsamling. Siste endring 13. mai 2019 og 1 mai. 2026.

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
Vaskeriene kan brukes mandag – søndag, fra kl. 07.00 til 22.00. Alle vaskerier kan benyttes av alle leiligheter.

Styret angir nærmere instruks for vasketider, reservasjon av vaskeriene, bruk av vaskeri og tørkerom og bruk av maskinene. Brukere av vaskeriene må følge styrets instruksjoner.

Defekter og mangler skal umiddelbart meldes til styret.

6. SØPPEL OG AVFALL
Søppelsjaktene i oppgangene er ikke tillatt å bruke.

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

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

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

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

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

Av- og pålessing er tillatt.

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

Mopeder og motorsykler kan parkeres sammen med sykler i sykkelbåsen nærmest miljøhuset.

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

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

Sigaretter og sneiper skal ikke kastes i uterommet.

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

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

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

Brannbalkongene skal ikke brukes.

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

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

Blomsterkasser under vinduene og på brannbalkonger er forbudt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

15. ERSTATNINGSANSVAR
Overtredelse av husordensreglene vil kunne medføre erstatningsansvar.

VEDTEKTER

for

Borettslaget Trondhjemsveien 170

OBOS selskap 0007
Org. nr. 948 322 269

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

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

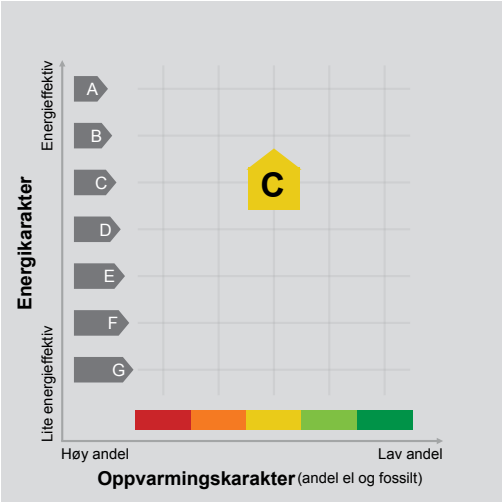
(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf. borettslagslovens § 7-12:

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

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

ENERGIATTEST

Adresse	Dynekilgata 19A
Postnummer	0569
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	226
Bruksnummer	9
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80559623
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-196159
Dato	08.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1936
Bygningsmateriale:	
BRA:	52
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Dynekilgata 19A	80559623	H0101	0	0	54

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1936

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	20 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m²
Oppvarmet BRA	52 m²
Totalt BRA	52 m²
Oppvarmet luftvolum	125 m³
U-verdi for yttervegger	1,00 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,00 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	68,0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,59 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	171 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,20
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,80
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,40
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,60
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,20
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	10.10.2017

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.006
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	130,7 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,7 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	199,0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7 125 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	136,50 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5 112 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	136,50 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7 125 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	7 125 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7 125 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	58,4 %

A N M E L D E L S E .

1 skrivelse.
11 bl. tegninger.

N.D. 814/36

Duplikat sendt Brandchefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 19 Dynekilgaten

Innlevert 27.april 1936. Attestert

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

Oslo den 28.april 1936.

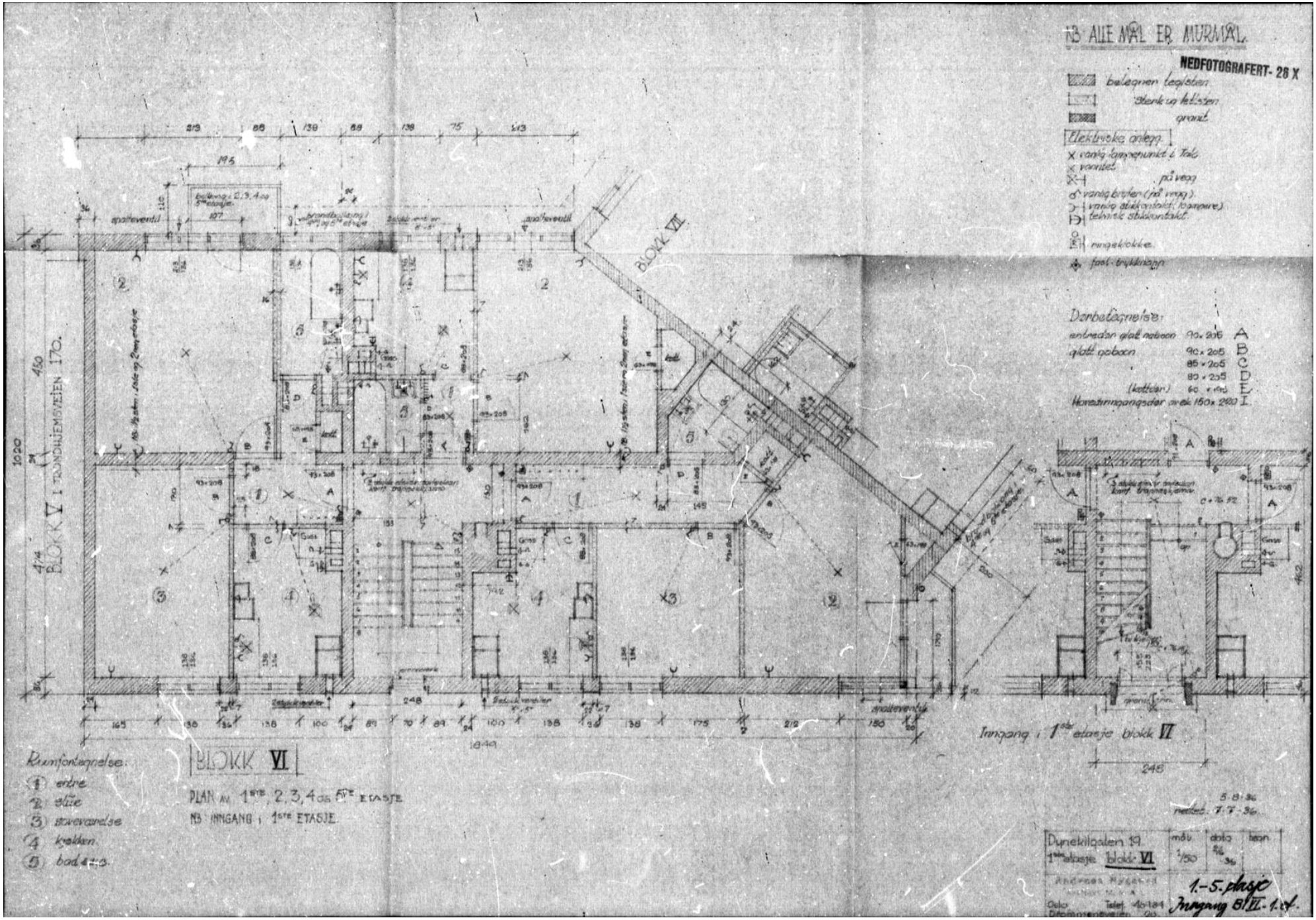
Opm.chefen jr. nr.
Mott: 29. APR. 1936

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

Oversendes hr. reguleringschefen idet det meddeles.

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

Bebyggelsesplanen forutsetter grunnerhvervelse fra nr. 60B Stockholms gate og nr. 15 Dynekilgaten i den utstrekning bygningsvesenet forlanger. Oslo opmålingsvesen 30/4-1936


NB ALLE MÅL ER MURMÅL.
NEDFOTOGRAFERT- 26 X
belagnen teglsten
Stenk og teglsten
grunt
Elektriske anlegg.
vanlig lampepunkt i tak
vanntet
på vegg
vanlig bryter (på vegg)
vanlig stikkontakt (trepunkt)
teknisk stikkontakt
ringeklokke
fot-trykknapp
Dørbelagnelse:
entredør gått naboen 90 x 205 A
gått naboen 90 x 205 B
85 x 205 C
80 x 205 D
(kjøkken) 60 x 205 E
Hoveddørinngangsdør omk. 150 x 200 I.
BLOKK V
BLOKK VI
BLOKK VII
TRONDHJEMSVEIEN 170.
Romfortegnelse:
1 entre
2 stue
3 soverelse
4 kjøkken
5 bad 1-3.
PLAN AV 1STE, 2, 3, 4 OG 5TE ETASJE
NB INNGANG I 1STE ETASJE
Inngang i 1ste etasje blokk VI
Dunekilgaten 19
1ste etasje blokk VI
mål 1/50
dato 5/8 36
1.-5. etasje
Inngang BI VI. 1. et.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

WOOD ARKITEKTUR + DESIGN AS
St. Olavs plass 3
0165 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 201904545 - 32 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbehandler: Andreas Juul Bergene	Dato: 13.10.2021

Adresse: TRONDHEIMSVEIEN 170 A-E OG DYNEKILGATA 1
Eiendom: 226/81//
Tiltakshaver: BORETTSLAGET TRONDHJEMSVEIEN 170, v/SIGRUN SUMARLIDADOTTIR
Søker: WOOD ARKITEKTUR + DESIGN AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus
Tiltaksart: Fasadeendring

Ferdigattest - Trondheimsveien 170 A-E Og Dynekilgata 1

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendring, mottatt 03.05.2021.

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

Godkjente tegninger og kart

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan 1 etasje	01A20020N01	05.08.2019	8/3
Plan 2 etasje	02A20020N01-1	05.08.2019	8/4
Plan 3 etasje	03A20020N01-1	05.08.2019	8/5
Plan 4 etasje	04A20020N01-1	05.08.2019	8/6
Plan 5 etasje	05A20020N01	05.08.2019	8/7

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Prinsippsnitt	XA20060N01-1	05.08.2019	8/8
Snitt 1-2-3	XA20041N01-1	05.08.2019	8/9
Fasade nord Dynekilgaten	XA20040N04-1	05.08.2019	8/10
Fasade nordvest og sør Dynekilgaten	XA20040N03-1	05.08.2019	8/11
Fasade øst Trondheimsveien og sør Jørgen Løvlands gate	XA20040N02-1	05.08.2019	8/12
Fasade vest gårdsplass	XA20040N01-1	01.08.2019	8/13
Fasade sørøst gårdsplass	CA20040N05-1	01.08.2019	8/14
Situasjonsplan	S011 001	27.08.2019	9/2

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

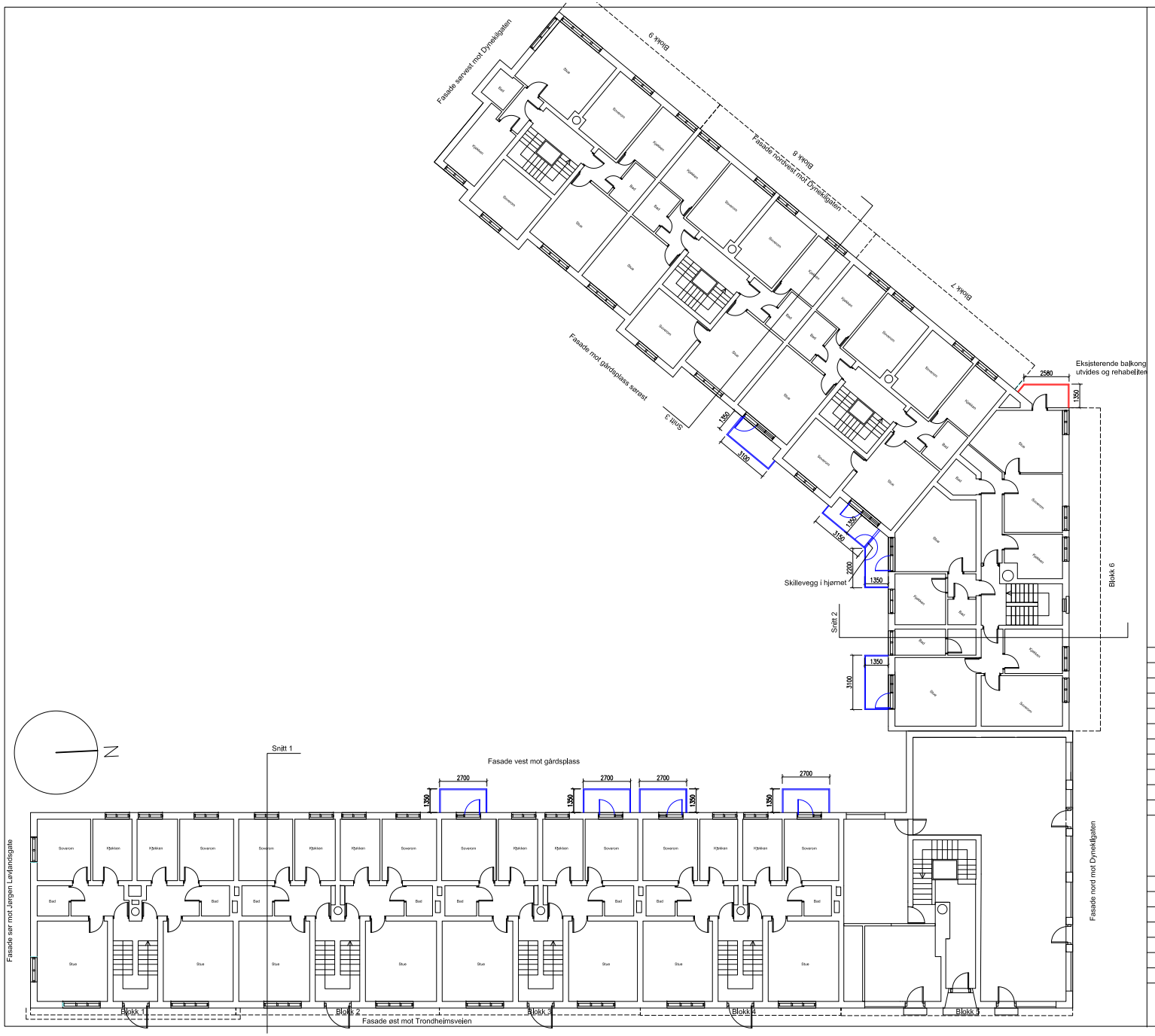
Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Andreas Juul Bergene - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
BORETTSLAGET TRONDHJEMSVEIEN 170, v/SIGRUN SUMARLIDADOTTIR, c/o OBOS Postboks 6666 St Olavs Plass, 0129 OSLO



utvidelse/rehabilitering av eksisterende balkonger

Nye balkonger og balkongdører i blått

Balkonger over 10 m over bakken har en rekkverkhøyde på 1200 mm

Balkonger under 10 m over bakken har en rekkverkhøyde på 1000 mm

Ikke måleverdige tegninger

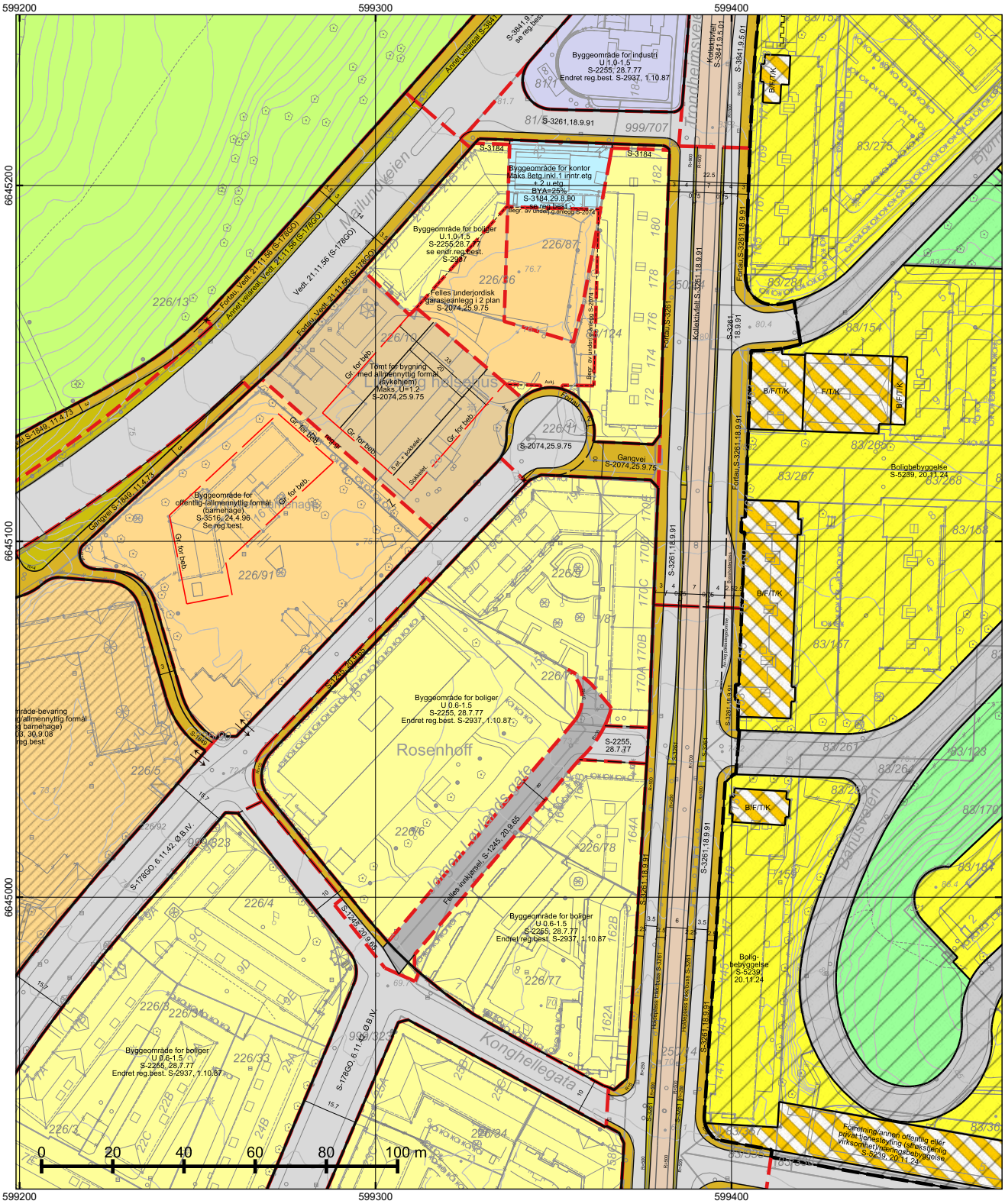
Mål må kontrolleres på stedet

D	05.08.19	Omprosjektering for PBE
C	19.06.19	Målsetting og størrelse balkonger
B	12.06.19	Målsetting og størrelse balkonger
A	03.04.19	Balkonger og plassering dører endret Skillevegger på balkonger

SKAJAA

Byggherre:	Trondheimsveien 170 borettslag	
Prosjekt:	Trondheimsveien 170 balkonger	
Fase:	Rammesøknad	
Tegning:	Plan 1	
Tegning nr.:	01A20020N01–1	Mål.: 1:100 (A1)/1:200 (A3)
Dato:	25.02.19	
Sign.: F.H.		Kontr.: S.S.

SKAJAA Arkitektkontor AS
Stensgata 11, 0358 Oslo



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.07.2026
Bruker: mbo
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: 232908/ 86536679
Adresse: DYNEKILGATA 19A
Gnr/Bnr: 226/9

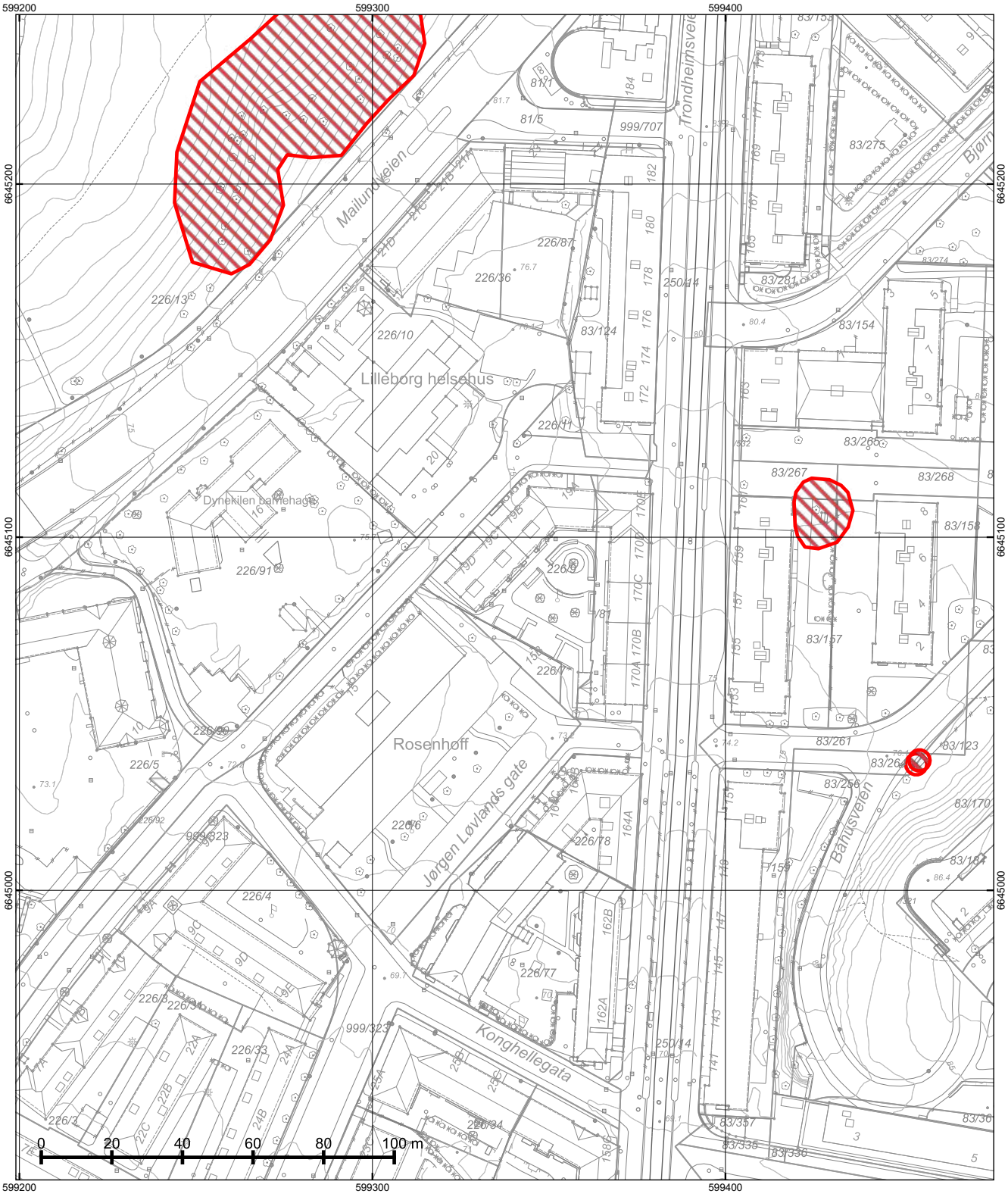
Deres ref.: 55528/ MSNOP3448167FAKTURA
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.07.2026
Bruker: mbo
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

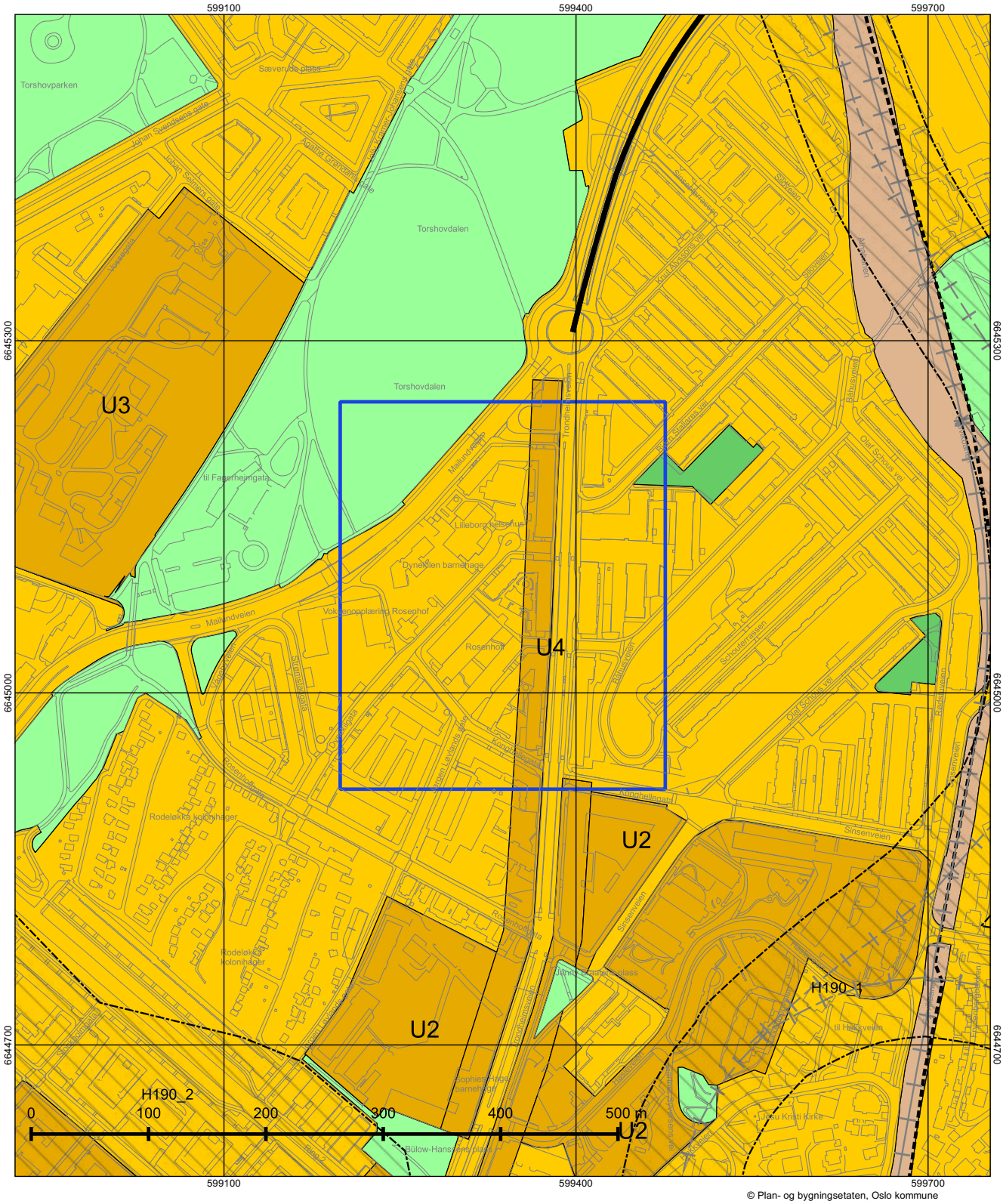
Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 232908/ 86536679
Adresse: DYNEKILGATA 19A
Gnr/Bnr: 226/9

Deres ref.: 55528/ MSNOP3448167FAKTURA
Kommentar:

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


599100
599400
599700
6645300
6645000
6644700
U3
U4
U2
U2
U2
H190_1
H190_2
0
100
200
300
400
500 m
Torshovparken
Torshovdalen
Torshovdalen
Torshovdalen
Sæverudbakken
Mallundveien
Mallundveien
Rosenhof
Rosenhofgata
Rosenhofveien
Sinsenveien
Sinsenveien
Sinsenveien
Rodeløkka kolonihager
Rodeløkka kolonihager
Dyneklien barnehage
Vollebekkveien
Ullevålsveien
Olav Schous vei
Olav Schous vei
Ullevålsveien
Ullevålsveien
Ullevålsveien

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

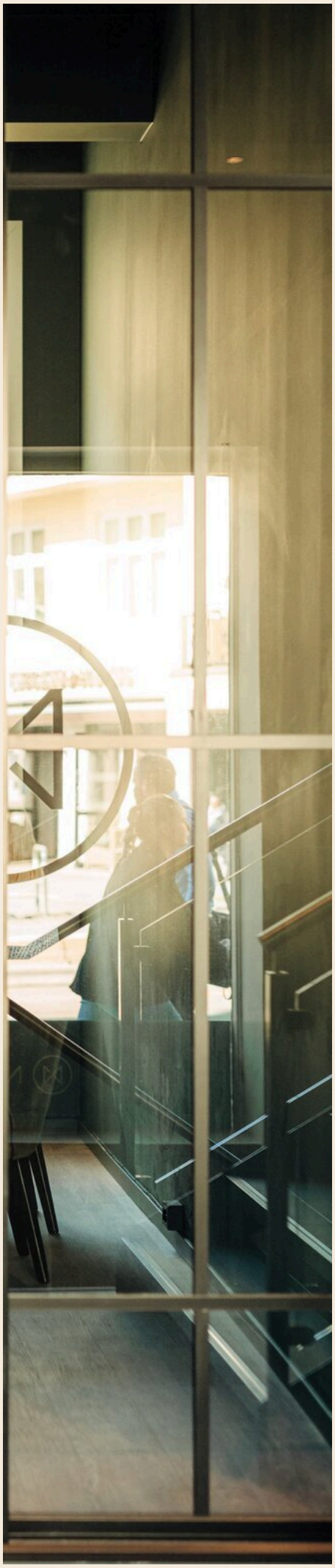
Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Velkommen til

Nordvik Bjørvika

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Gamle Oslo og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.



Trelastgata 3, 0191 OSLO
bjorvika@nordvikbolig.no
22 04 90 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 34-0104/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Dynekilgata 19A 0569 OSLO
Matrikkel: Gnr 226, bnr 9 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Caroline Ephraim

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bjørvika
c.ephraim@nordvikbolig.no
950 17 690