NORDVIK

Dynekilgata 15

1 soverom | 38 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Dynekilgata 15

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
22	Om boligen
33	Nabolagsprofil
35	Vedlegg
114	Andre vedlegg
143	Kontaktinfo
146	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
149	Forbrukerinformasjon om budgivning
150	Budskjema

Salgsoppgave produsert 25.02.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og tiltalende 2-roms i 8. etasje | Solrik balkong på 9 m² med fjordutsikt | Heis | V.vann og fibernett inkl.

Prisantydning	**4 750 000,-**
Omkostninger	**9 786,-**
Totalpris	**4 850 899,-**
Fellesgjeld	**91 113,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 041,-**
BRA-i	**38 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1967**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

En lys og høytliggende leilighet med skjermet beliggenhet på Rosenhoff.

Boligen ligger i byggets 8. etasje og har en fri og luftig plassering uten innsyn, noe som gir en rolig og privat atmosfære. Planløsningen oppleves moderne og funksjonell med delvis åpen løsning mellom stue og kjøkken, som naturlig deler opp rommene i ulike soner.

Fra stuen er det utgang til en romslig, innglasset balkong på ca. 9 m². Her kan kveldssolen nytes i rolige omgivelser samtidig som du har utsikt utover byen.

Den høye og frie beliggenheten gir en luftig romfølelse og et utsyn som virkelig må oppleves!

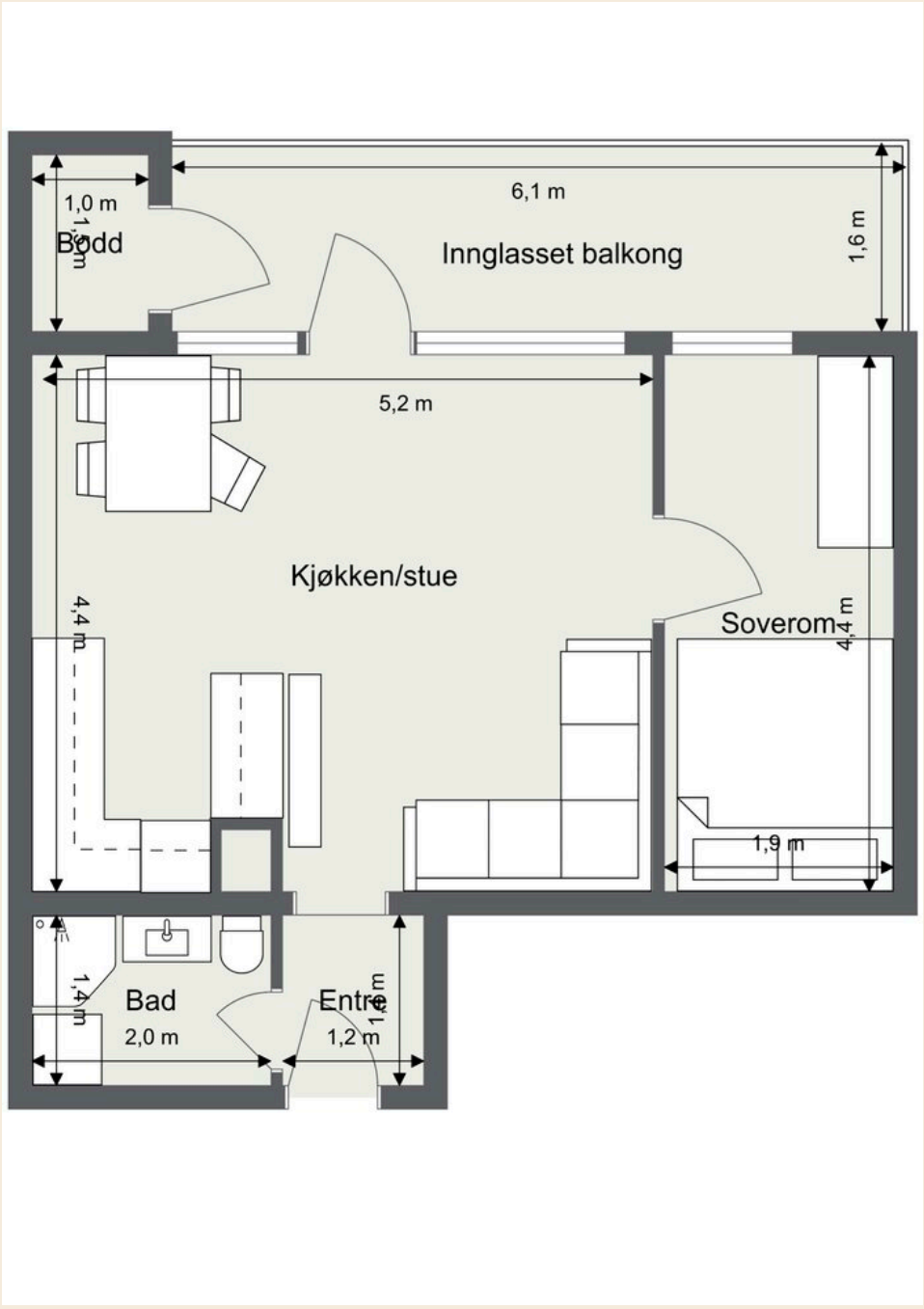
Kort fortalt:

- Innglasset balkong på ca.9 m²
- V.V og fibernett inkl.
- Garasjeleie*/Gjesteparkering
- Veldrevet lag
- Fjordutsikt
- Heis
- Etterspurt beliggenhet

Velkommen til visning!

Planløsning

1. Etasje
Total BRA: 0 kvm






















gorenje





Soverommet rommer enkelt seng og oppbevaringsløsninger.





Et lunt og innbydende soverom som legger til rette for ro og hvile.

Fra soverommet kan man nyte et harmonisk utsyn mot grønne åskanter i horisonten.









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/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
64-0003/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Dynekilgata 15, 0569 OSLO
Gnr 226, bnr 6 i Oslo kommune
Andelsnr 122 i Dynekilg 15 Borettslag, org.nr. 948859211

Selger
Marcus Nilsen

Kjøpesum og omkostninger
4 750 000,- (Prisantydning)
91 113,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 841 113,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 786,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 286,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 850 899,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 860 399,- (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
1967

Etasje
8

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 38 kvm
BRA-e: 1 kvm
BRA-b: 9 kvm
Totalt BRA: 48 kvm

Beskrivelse:

8. etasje:
BRA-i: 38 kvm. Bad, kjøkken/stue, entré, soverom.
BRA-e: 1 kvm. Bod på balkong
BRA-b: 9 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 48 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.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Oppmålingen er gjort av bygningssakyndig.

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av
oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.

Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".
Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de flestetilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål,
for eksempel avfallssjakter.

Kunde opplyser at det medfølger lagringsskap i kjeller.

Solforhold
Eier opplyser at det er gode solforhold fra 16:00 og utover kvelden på sommerstid.

Innhold
Entré, stue/kjøkken, soverom og bad, innglasset balkong, utvendig bod.

Boligen disponerer i tillegg et skap i kjeller.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Bygningsdeler som har fått TG2

Utvendig > Dører
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Utvendig > Dører
TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre dører miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Innvendig > Overflater
Det er observert bruksmerker på gulv i stue.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er målt høydeforskjell på mellom 15–30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på mellom 10–20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Innvendige dører
Baderomsdør tar i karm.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Vurdering er basert på alder.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert.
Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Vurdering er basert på alder.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert.
Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Kjøkken > 8. Etasje > Kjøkken/stue > Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Bygningsdeler som har fått TG3

Våtrom > 8. Etasje > Bad
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav.
En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder.
Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.
Vær oppmerksom på at eldre våtrom er å betrakte som en risikokonstruksjon.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU)

Tilliggende konstruksjoner våtrom
Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Parkering
Borettslaget disponerer 15 garasjeplasser og 56 utendørs parkeringsplasser som leies ut etter venteliste. Det er primært åpnet for utleie til interne søkere ettersom det er interne ventelister, men det suppleres med eksterne søkere såfremt det er ledige plasser og ingen interne søkere på venteliste. Eiere av el-biler som ønsker ladeplass vil bli prioritert for disse plassene foran fossile biler. De som ønsker plass kan sette seg på venteliste på borettslagets nettsider eller ta kontakt direkte med styret. Den første på ventelisten kontaktes av styret så fort en plass blir meldt ledig. Ved tildeling av plass må leietakere med fossile biler som står på ladeplasser regne med å bli flyttet til parkeringsplass uten lading.

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: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

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

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 eller loft etc.?
Nei
Eventuell kommentar: Balkong

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? 12.24 og 01.26

Bygningssakkyndig
Jo Henrik Stigen

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:

UTVENDIG:

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Flat takkonstruksjon.
Yttertak er ikke besiktiget.

Leilighetene har adkomst via felles oppgang og heis.

Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl, samt pussede flater og panel.

Vinduer med 2 lags isolerglass med produksjonsår 2008/09.
1 lags glass på innglasset balkong.

En B 30 og db 35 ytterdør med el lås, ekstra sikkerhetslås og med kikkehull fra 1987.
2 lags isolerglass terrassedør fra 2007.

Utgang fra kjøkken/stue til en innglasset balkong på ca. 9 m2.

INNVENDIG:

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Etasjeskillere i betong.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

Innerdører i trekarm med malt listverk.

VÅTROM:

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av underskap/overskap, servant, speil og armatur med stikk, samt en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.

Det er nivillert fra terskel til sluk og det ble målt 2 cm fall.

Støpejernssluk bør påregnes byttes og kan ikke ansees som tett løsning. Det kan se ut som at det er utført rørfornying. Det bør innhentes dokumentasjon på dette.

Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

Ventilasjon: Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1 greps blandebatteri. Skylleplate mellom over og underskap.

Det er montert integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp, og det er tilkoblet ventilator over kokeplass.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument. Det ble ikke registrert forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

Synlig vannrør av materialtype kobber. Øvrig anlegg ligger skjult.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Synlig avløpsrør av støpejernsrør/plast. Øvrige avløpsrør ligger skjult.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS. Det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Varmtvann er felles i regi av borettslaget.
Det settes ikke TG og ikke videre vurdert.

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner og stråleovn på badet.

Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget. Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med automatsikringer.

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.

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
D - rød
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.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen varmes opp med elektrisitet.

Varmtvann er inkludert i felleskostnadene.

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

Informasjon om strømforbruk
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.

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 4250 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 041,- pr. mnd.
Inkluderer: Beløpet fordeles slik:

-Internett
-Felleskostnader

Felleskostnadene inkluderer:
Varmtvann, fiberbredbånd fra OBOS OpeNet (1000/1000 Mb), trappevask, vaktmestertjenester, snørydding, gressklipping, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, forretningsførsel, kommunale avgifter, festeavgift og betjening av andel fellesgjeld.

På grunn av prisstigning og renteøkning kan det være at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 093 023,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 4 372 093,- pr. 2025
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
Fiberbredbånd fra OBOS OpeNet (1000/1000 Mb).

Borettslaget

Om borettslaget
Dynekilgata 15 består av 160 andelsleiligheter i én bygning med organisasjonsnummer 948859211. Borettslaget ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune med adresse Dynekilgata 15, 0569 Oslo på gårds- og bruksnummer: 226/6.

Borettslaget har fellesvaskeri og to større boder til gratis utlån ved oppussing og flytting.

Info fra eier og årsrapport:
Det ble gjort oppgraderinger av taket vår/sommer 2025 i regi av borettslaget.

Vedlikeholdshistorikk:
2024: Bytte av maskiner i vaskeriet (vaskemaskiner, tørketromler, og tørkeskap).
2023: Installering av varmepumpeanlegg for felles ventilasjon som reduserer strømforbruk til varmtvann med 70%.
2022: Utskifting av heiser (ferdigstilt av Schindler) og overgang til OBOS OpenNet for fiberbredbånd.
2021: Planting av trær og busker i parken, asfaltering av parkeringsområde og installasjon av 30 nye elbil-ladestasjoner.
2020: Utskifting av hovedstoppekraner, vaskemaskiner, og montering av utemøbler.
2019: Ferdigstillelse av ladeanlegg for 26 elbiler og montering av videoovervåkning.
2018: Utskifting av berederanlegg, bygging av sykkelvaskerom, og renovering av tekniske rom.
2017: Totalrehabilitering av avløpsledninger, heisutskifting og sanering av fasader.
2016: Utskifting av belysning til LED og oppgradering av garasjeporter og adgangssystem.
2015: Bygging av avfallsbrønnanlegg, oppgradering av vaskeriet, og innglassing av balkonger.
2014: Totalrenovering av elektrisk anlegg og installasjon av fiberanlegg.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 91 113,-pr. 12.01.2026

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98208129767
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,25%
Restsaldo 15 990 599,00
Innfrielsesdato: 30.12.2041
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 13 554,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Borettslaget leverte positivt årsresultat i 2024 på 1 231 514 kroner, og har for 2025 budsjettert med et overskudd på 626 000 kroner.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

I henhold til vedtektene kan kun andelseiere i boligbyggelaget og kun fysiske personer kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det gjennomføres dugnad.

Dyrehold
Det er tillatt med dyrehold. Dyr som er til sterk sjenanse for andre beboere kan fjernes etter styrets anmodning. Luftinger av hunder er ikke tillatt på borettslagets område. For utfyllende info se vedlagte husordensregler.

Borettslagets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 6650727

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 798 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidede fellesarealer med plen, trær og diverse beplantning. 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 enhet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/følger av vedtektene.

Boligen står på festet grunn. Bortfester er Oslo kommune. Festetiden er 90 år fra 01.03.1966. Iht. regnskapet utgjorde festeavgiften kr. 154 404,- i 2024.

Regulering av festeavgiften følger av tomtefesteloven og eventuelt festeavtalen. Interessenter oppfordres til å undersøke dette nærmere.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Boligen ligger over 3. etasje, hvor radonmåling normalt ikke anses nødvendig.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Rosenhoff er et ettertraktet og stemningsfullt boligområde i bydel Grünerløkka. Her bor du i grønne og rolige omgivelser, godt tilbaketrukket fra trafikk, men med kort vei til alt byen har å by på. Området ligger som en fredelig oase mellom Torshov, Sinsen og Rodeløkka, og har nærhet til både parker, kolonihager og et rikt byliv.

Området har svært gode kollektivforbindelser med både trikk og buss fra Rosenhoff holdeplass, og med kort vei til Carl Berners plass og Sinsen T-banestasjon. Herfra kommer du deg raskt til sentrum, Nydalen, BI og øvrige deler av byen.

I nærområdet finner du alt du trenger i hverdagen. På Carl Berner ligger dagligvarebutikker, apotek, spisesteder og servicetilbud, mens Torshov og Grünerløkka byr på et rikt utvalg av kafeer, restauranter, bakerier og nisjebutikker. For den som liker shopping og kino er Storo Storsenter og Ringen kino kun en kort spasertur unna.

Rosenhoff har også flotte rekreasjonsmuligheter. Like i nærheten ligger Torshovdalen, Sofienbergparken og Botanisk hage, perfekt for en joggetur, en søndagspiknik eller en rolig tur i solen.

Alt i alt kombinerer Rosenhoff det beste av to verdener: en grønn og fredelig atmosfære med nærhet til byliv, kultur og alt du trenger i hverdagen.

Offentlig kommunikasjon
Rosenhoff trikk/bussholdeplass - ca. 0,2 km (trikkelinje 17 og busslinjer 26, 31, 126, 380, 390 og FB1)

Carl Berners plass - ca. 0,8 km (t-bane linje 5 og flere busslinjer)

Grefsen stasjon - ca. 1,4 km (regiontog RE30 og R31)

Oslo S - ca. 3,3 km (24 ulike tog- og t-banelinjer tilgjengelig)

Se www.ruter.no for mer informasjon

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert [04.09.1968].

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest 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.

Megler har gjennomgått originale byggetegninger datert 1. desember 1965. Det er ikke avdekket vesentlige endringer i boligens innvendige planløsning.

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

Regulerings- og arealplaner
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker i området:

Trondheimsveien 164 A-C - ominnredning av 33 leiligheter
Saksnummer: 202509797

Dynekilgata 7 B - utvidelse av leilighet - H0303
Saksnummer:202512599

Boplikt
Ikke relevant for denne boligen.

Driveplikt
Ikke relevant for denne boligen.

Odelsrett
Ikke relevant for denne boligen.

Konsesjon
Ikke relevant for denne boligen.

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

301/226/6:
19.09.1966 - Dokumentnr: 516812 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 90 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 13,000
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
KONTRAKTEN KAN IKKE OVREDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA
HJEMMELSHAVER/UTLEIER
KONTRAKTEN KAN PANTSETTES
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT FOR FESTER

Nye vilkår

05.11.1880 - Dokumentnr: 924303 - Rettsbok
Grensegangssak

24.06.1919 - Dokumentnr: 912739 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

24.06.1919 - Dokumentnr: 912740 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

12.05.1936 - Dokumentnr: 915063 - Bestemmelse om vannledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

25.04.1963 - Dokumentnr: 506052 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

13.01.1966 - Dokumentnr: 50796 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Med flere bestemmelser

24.01.1966 - Dokumentnr: 301505 - Bruksrett vedr. areal
Med flere bestemmelser

23.03.1966 - Dokumentnr: 505541 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

19.09.1966 - Dokumentnr: 516812 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 90 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 13,000
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
KONTRAKTEN KAN IKKE OVREDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA
HJEMMELSHAVER/UTLEIER
KONTRAKTEN KAN PANTSETTES
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT FOR FESTER

Nye vilkår

04.08.1967 - Dokumentnr: 514248 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

21.04.1978 - Dokumentnr: 506958 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bruksendring

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Dokumentnr: 910667 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA L NR 105 B F
EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930

26.01.1966 - Dokumentnr: 501698 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:226 Bnr:7

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.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

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.

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.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Gebyr utlegg faktura -Tilstandsrapport kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 10 900,-
Visningshonorar for alle oppmøter kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 125,-
Utlegg tilstandsrapport og foto kr. 13 000,-

Samlet skal selger betale kr. 129 300,- 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 25. februar 2026

Ansvarlig megler
Barry Khalidi, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91995982

Meglerforetaket
Nordvik Grünerløkka
Sofienberggata 23C
0588 OSLO
Juridisk navn: Puls Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 819884382

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).

Dynekilgata 15

Nabolaget Rosenhoff - vurdert av 167 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Akademiet realfagsskole Oslo (...	**8 min**
160 elever, 12 klasser	0.6 km
Sinsen skole (1-7 kl.)	**9 min**
589 elever, 30 klasser	0.7 km
Lilleborg skole (1-7 kl.)	**12 min**
295 elever, 24 klasser	1 km
Frydenberg skole (8-10 kl.)	**15 min**
504 elever, 32 klasser	1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	**15 min**
429 elever, 30 klasser	1.2 km
Foss videregående skole	**17 min**
600 elever, 20 klasser	1.4 km
Hersleb videregående skole	**22 min**

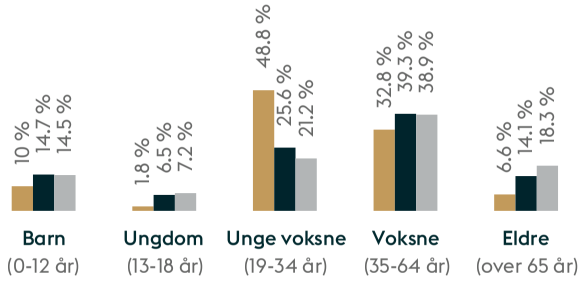
Offentlig transport

Rosenhoff	**3 min**
Totalt 7 ulike linjer	0.2 km
Rosenhoff	**3 min**
Linje 17	0.2 km
Carl Berners plass	**10 min**
Linje 5	0.8 km
Grefsen stasjon	**17 min**
Linje RE30, R31	1.4 km
Oslo S	**9 min**
Totalt 24 ulike linjer	3 km

Barnehager

Dynekilen barnehage (1-5 år)	**2 min**
138 barn	0.1 km
Sophies Hage barnehage (0-5 år...	**6 min**
84 barn	0.5 km
Torshovtoppen barnehage (1-5 å...	**7 min**
63 barn	0.5 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	1 min
Torshovdalen	4 min
Fresh Fitness Sinsen	4 min
SATS Carl Berner	4 min

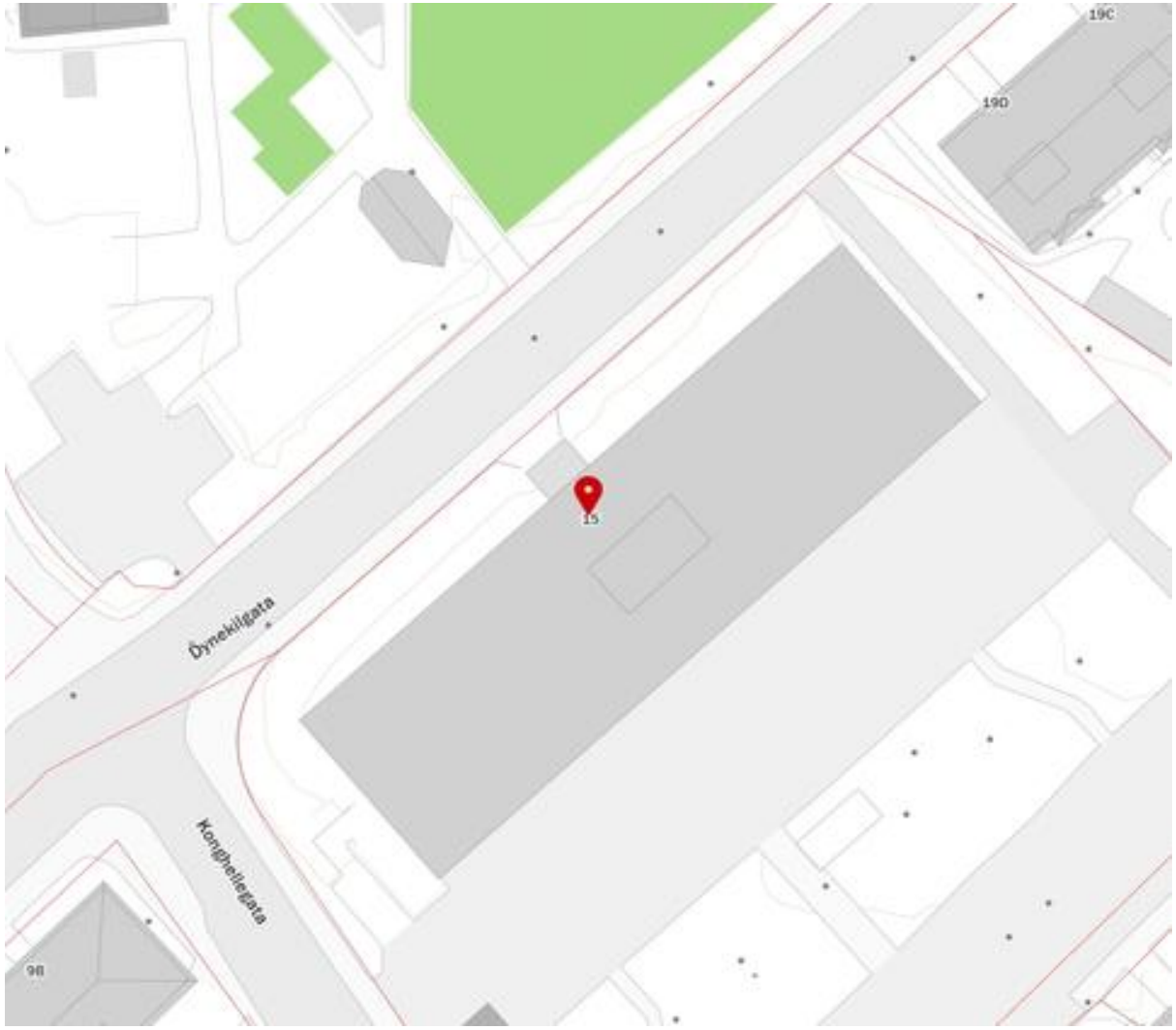
«Polig, fint, nært det meste.»

— 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

Tilstandsrapport

STIGEN Boligtakst AS

Boligbygg med flere boenheter

Dynekilgata 15, 0569 OSLO

OSLO kommune

gnr. 226, bnr. 6

Andelsnummer 122

Sum areal alle bygg: BRA: 48 m² BRA-i: 38 m²



Befaringsdato: 26.01.2026 **Rapportdato:** 24.02.2026 **Oppdragsnr.:** 13907-3378 **Referansenummer:** NY5232

Foretak: Stigen Boligtakst AS **Takstingeniør:** Jo Henrik Stigen

STIGEN Boligtakst AS NITO

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

Rapportansvarlig



Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566

STIGEN Boligtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på
leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 8.etasje og det medfølger lagringsskap i kjeller.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Selv om mange forhold er beskrevet i rapporten, kan det være skjulte feil og / eller mangler som ikke er avdekket. Riving av rom/ bygningsdeler vil kunne avdekke feil eller mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringsdagen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1967

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon
Yttertak er ikke besiktiget.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang og heis.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl samt pussede flater og panel.

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2008/09. 1-lagsglass på innglasset balkong.

En B-30 og db-35 ytterdør med el-lås, ekstra sikkerhetslås og med kikkehull fra 1987. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2007

Utgang fra kjøkken/stue til en innglasset balkong på ca. 9m2.

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Etasjeskillere i betong.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.
Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.
Innerdører i trekarm med malt listverk.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og armatur med stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2cm fall.
Støpejernssluk bør påregnes byttes og kan ikke ansees som tett løsning. Det kan se ut som at det er utført rørfornying. Det bør innhentes dokumentasjon på dette.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Ventilasjon: Mekansik avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Skylleplate mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.
Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig vannrør av materialtype kobber. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Synlig avløpsrør av støpejernsrør/plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og

Beskrivelse av eiendommen

kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Varmtvann er felles i regi av borettslaget.
Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, stråleovn på badet.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med automatsikringer.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

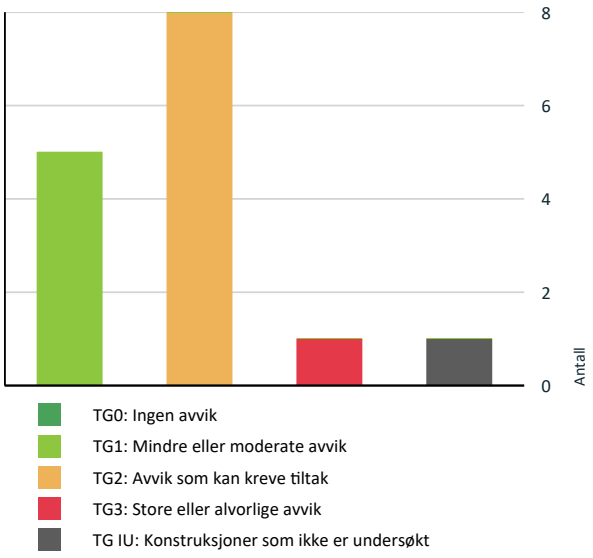
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger for eiendommen. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for definisjonen satt av den bygningssakkyndige.

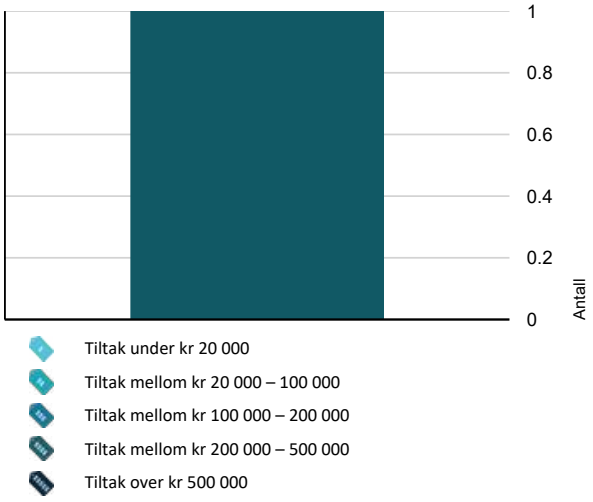
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 8. Etasje > Bad > Generell** — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 8. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Dører - 2** — Gå til side
- **Utvendig > Dører** — Gå til side
- **Innvendig > Overflater - 2** — Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** — Gå til side
- **Kjøkken > 8. Etasje > Kjøkken/stue > Avtrekk** — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. — Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1967

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon Yttertak er ikke besiktiget.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang og heis.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl samt pussede flater og panel.

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2008/09. 1- lagsglass på innglasset balkong.

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

TG 2 Dører - 2

2 lags isolerglass terrassedør fra 2007

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

Konsekvens:
Kald trekk og redusert komfort i rommet.
Økt energiforbruk på grunn av varmetap.
Risiko for videre slitasje på dørens beslag og tetningslister dersom det ikke utbedres.

Tiltak:
Justere dørens hengsler for å sikre korrekt lukking og tetthet.
Kontrollere og eventuelt skifte ut defekte eller slitte tetningslister.
Dersom karmen er skjev, kan det være behov for å rette opp karmen eller etterjustere innfestingen.
I tilfeller med betydelig slitasje kan utskifting av dør være nødvendig.

TG 2 Dører

En B-30 og db-35 ytterdør med el-lås, ekstra sikkerhetslås og med kikkehull fra 1987.

Tilstandsrapport

Årstall: 1987 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre dører miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eldre dører som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om dør eller glass bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet. For å lukke avviket må dører skiftes. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.

Konsekvens:
Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punkterte glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn.

Tiltak:
Vurder utskifting av terrassedør med moderne isolerglass for bedre energiytelse og komfort.
Kontrollér ytterdørens tetthet og funksjon, spesielt ved høy alder eller tegn til slitasje.
Følg med på tegn til punktering i glass (dugg mellom lag, misfarging).

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra kjøkken/stue til en innglasset balkong på ca. 9m2.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - 2

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv i stuedel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert bruksmerker på gulv i stue

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Estetisk forringelse og redusert opplevelse av vedlikeholdsnivå. Ved manglende oppgradering kan det oppstå ytterligere skader som krever mer omfattende tiltak.

Tiltak:
Overflateoppussing (maling, sparkling, sliping, utskifting av paneler)
Vurdering av underliggende konstruksjon ved tegn til fukt eller deformasjon

Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger

TG 1 Overflater

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert noen skjevheter.
Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :
Stue er det registreres et høydeavvik på ca. 1,5cm. 2,8cm igjennom rommet.
Soverom er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Konsekvens:
Skjevheter kan gi redusert komfort, estetiske ulemper og i enkelte tilfeller påvirke møblering og bruk.

Tiltak:
Utbedring kan innebære oppretting av gulv eller justering av underliggende konstruksjon.

TG 2 Innvendige dører

Innerdører i trekarm med malt listverk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Baderomsdør tar i karm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Estetisk forringelse som kan påvirke helhetsinntrykket av boligen.
I noen tilfeller kan funksjonen svekkes, for eksempel ved at døren subber mot karm eller gulv, eller at lås og hengsler ikke fungerer optimalt.

Tiltak:
Justering eller utskifting av hengsler og beslag ved funksjonssvikt.

VÅTROM

8. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og armatur med stikk og en dusjsone med dusjing direkte

på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2cm fall. Støpejernssluk bør påregnes byttes og kan ikke ansees som tett løsning. Det kan se ut som at det er utført rørfornying. Det bør innhentes dokumentasjon på dette.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Ventilasjon: Mekansik avtrekk.

Våtrommet er av eldre dato uten dokumentasjon på løsninger og utført arbeid. Det er av den grunn ikke hensiktsmessig å foreta en fullverdigkontroll av våtrommet, da det må påregnes full rehabilitering for å føre våtrommet opp til dagens krav. Våtrommet kan brukes, men det anbefales årvåkenhet ved bruk. Hvis våtrommet skal brukes i den stand det i dag fremstår så er det viktig at det ikke dusjes direkte på overflater, men benyttes dusjkabinett. Dette for å minske vannpåkjenning på konstruksjonen.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav.

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Vær oppmerksom på at eldre våtrom er å betrakte som en risikokonstruksjon.

Byggeforskrifter fra før 1997 er lagt til grunn for vurderingen av badet. Det bemerkes at våtrom bygget ihht. forskifter fra før 1997 automatisk blir vurdert med TG3, uavhengig om rommet fortsatt kan fungere greit.

Membraner fra før 1997 mangler ofte dokumentasjon på vanntetthet, er utført med materialer og metoder som ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav, og har derfor økt risiko for lekkasjer og følgeskader i bygningskonstruksjonen. Disse membranene har en høy alder og har passert forventet levetid.
Etter 1997 er membraner utført i henhold til strengere krav til materialvalg, utførelse og dokumentasjon, noe som gir betydelig bedre sikkerhet mot vanninntrengning.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales at våtrommet totalrenoveres, hvis ikke anbefales videre det bruk av dusjkabinett, slik at bruksvann går direkte til sluk og reduserer sjansen for at vann trenger inn under membran.

Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Våtrommet er i daglig bruk men er av eldre dato. Våtrommet har oppgraderingsbehov/vedlikeholdsbehov i nær fremtid.

Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
Skader kan være skjulte og utvikle seg over tid, med fare for råte og mugg.
Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår, da hele konstruksjonen ofte må rehabiliteres.

Tiltak:
Vurder totalrehabilitering av våtrommet for å oppnå dagens forskriftskrav til tetthet og sikkerhet.
Ved bruk inntil rehabilitering: Sørg for god ventilasjon og unngå unødig vannsprut på utsatte områder.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

8. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Det ble gjennomført fuktmåling med fuktsøker på både gulv og vegger, uten at det ble registrert unormale fuktverdier. Ved bruk av fuktmålingsinstrumenter på flislagte baderom, kan det forekomme utslag selv om membranen er tett. Dette skyldes at fuktsøkeren måler ca. 2–3 cm ned i underlaget, men ikke kan fastslå om eventuell fukt befinner seg over eller under membransjiktet. Resultatene fra slike målinger må derfor betraktes som veiledende.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

8. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Skylleplate mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

8. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

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

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet, og det finnes ingen mekanisk avtrekksløsning fra kokesonen. Dette innebærer at matos og fukt ikke ledes ut av boligen, men resirkuleres i rommet. Manglende forsert avtrekk er et avvik fra dagens referansenivå for kjøkkenventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kontakte borettslaget og forhøre seg om dette er lov.

Kullfilter
Konsekvens:
Økt fuktbelastning i kjøkken og tilstøtende rom, som kan gi risiko for kondens og skjulte fuktskader over tid.
Redusert luftkvalitet og luktproblemer ved matlaging.
Avvik fra forskriftskrav og anbefalinger for ventilasjon i boliger.

Tiltak:
Vurder etablering av mekanisk avtrekk til friluft fra kokesonen, enten via kanal gjennom yttervegg eller tilkobling til balansert ventilasjonsanlegg.
Alternativt oppgradering til ventilator med avtrekk ut av bygningen dersom konstruksjonen tillater det.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlig vannrør av materialtype kobber. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Alder
Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer og vannskader i konstruksjoner.
Potensielle følgeskader på gulv, vegger og innredning ved rørbrudd.
Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår uoppdaget.

Tiltak:
Utfør tilstandskontroll, for eksempel ved trykktest eller visuell inspeksjon der det er mulig.
Planlegg utskifting eller rehabilitering av vannledninger i nær fremtid.
Vurder samtidig oppgradering til moderne rørmaterialer med lengre levetid og bedre korrosjonsmotstand.

TG 2 Avløpsrør

Synlig avløpsrør av støpejernsrør/plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer og tilstopping i avløpssystemet.
Potensielle følgeskader på konstruksjoner og gulv ved vanninntrenging.
Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår uoppdaget.

Tiltak:
Gjennomfør tilstandskontroll med kamera eller trykktest for å avdekke skjulte skader.
Planlegg utskifting eller rehabilitering av avløpsledninger i nær fremtid.
Vurder samtidig oppgradering til moderne rørmaterialer med lengre levetid.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i boligen med luftespalte i vindu og luke i yttervegger. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Varmtvannstank

Varmtvann er felles i regi av borettslaget.

Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

Tilstandsrapport

Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, stråleovn på badet.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Elektrisk anlegg

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

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

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.
Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.
Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

5. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ukjent

Generell kommentar

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

Elektriske anlegg er ikke testet. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller gitt TG vurdering da dette ligger utenfor bygningssakkyndige kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Branncelle for blokk: Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom.
Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.
Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar.
Dette er ikke kontrollert videre.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling.
Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverk er målt til 98,9 cm. Rekkverket er lavere enn dagens forskriftskrav på 120 cm. Selv om det ikke er krav om utbedring, kan lav høyde utgjøre en sikkerhetsrisiko.
Byggeforskrift foreskriver at et rekkverk skal ha en høyde på 120 cm.)
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Det elektriske:
Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget, og heller ikke el-tilsynskontroll siste 5 årene.
Det anbefales at det innhentes lovpålagt dokumentasjon fra utførende elektroinstallasjonsfirma, alternativt anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann.
Konsekvens:
Økt risiko for feil, varmgang og brannfare. Manglende kontroll kan innebære at anlegget ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre fare for liv og helse samt økonomiske konsekvenser ved skade.
Tiltak:
Bestill en fullstendig kontroll av det elektriske anlegget utført av autorisert elektroinstallatør.
Utarbeid dokumentasjon som samsvarserklæring og eventuelle rapporter fra kontroll.
Utbedre eventuelle feil eller mangler som avdekkes under kontrollen.

Lavt rekkverk
Konsekvens:
For lav høyde gir økt risiko for fallulykker, spesielt for barn og personer med nedsatt balanse. Dette er et sikkerhetsavvik som bør utbedres.
Tiltak:
Rekkverket bør bygges opp til forskriftsmessig høyde eller erstattes med en løsning som oppfyller kravene.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

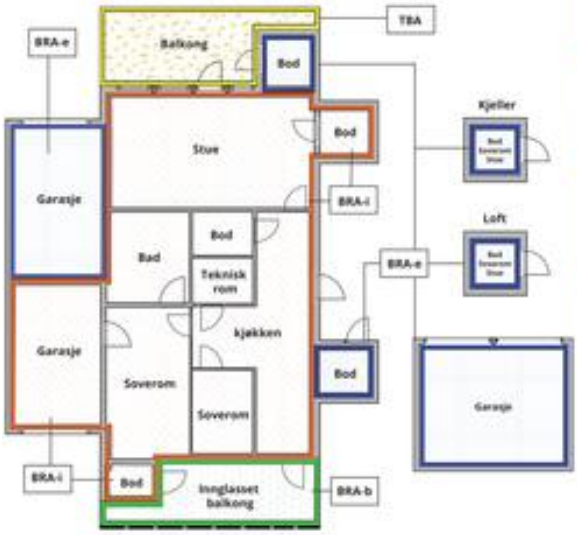
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
8. Etasje	38	1	9	48	
Kjeller					
SUM	**38**	**1**	**9**		
SUM BRA	**48**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
8. Etasje	Bad, kjøkken/stue, entré, soverom	Bod	Innglasset balkong
Kjeller		Skap	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Kunde opplyser at det medfølger lagringsskap i kjeller.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger for eiendommen. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for definisjonen satt av den bygningssakkyndige.

Nyere håndverkstjenester

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

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.1.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Marcus Nilsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	226	6	0	0	4798.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Dynekilgata 15			

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, Dynekilgata 15 Borettslag

Kommentar
Informasjon om eiendommen er hentet fra www.eiendomsverdi.no Festekontrakt er ikke fremlagt. Øvrige festeforhold kan innhentes hos forretningsfører.

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
948859211		Obos Eiendomsforvaltning As	Marcus Nilsen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
122

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig og sameiets interne veier.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Festet tomt på 4 798,40m2.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
- Ingen opplysninger oppgitt.

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:
- Ingen opplysninger oppgitt.

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:
- Ingen opplysninger oppgitt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke gjennomgått		Nei
Eier	26.01.2026	Under befaring	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	26.01.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Megler		Under befaring	Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	09.04.2014	Elektro Nettverk Service AS	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Kunde har sendt dokumentasjon og bilder av avvik som ble påvist ved befaring.	24.02.2026	Takstingeniør har ikke vært på ny befaring og kontrollert dette i ettertid.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Nilsen, Marcus Dan	9578-5993-4-3279475	2026-02-11 15:52:08

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
11. feb. 2026

Oppdragsnummer
64-0003/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Dynekilgata 15, 0569 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Grünerløkka

Selgere
Marcus Nilsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
17. mars 2025

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: 35866942
Forsikret i: fremtind forsikring

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Nei

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?
Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Eventuell kommentar: Nei

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: 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

Eventuell kommentar: Balkong

---

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?

Nei

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? 12.24 01.26

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

---

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: 64-0003/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Nilsen, Marcus Dan	**2026-02-11**

Identifikasjon

bankID Nilsen, Marcus Dan

Signicat

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7601
DYNEKILGATA 15 BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i DYNEKILGATA 15 BORETTSLAG

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 7. april kl. 18:00 og lukker 10. april kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7601

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.

Annen informasjon
For å gjøre den ordinære generalforsamlingen og avstemmingen over de ulike sakene mest mulig tilgjengelig for andelseierne, vil årsmøtet i 2025 bli delt i et fysisk beboermøte mandag 7. april kl. 18:00, og et formelt digitalt årsmøte. Det digitale årsmøtet starter 7. april 2025 kl. 18:00 og vil være åpent for stemmegivning fram til torsdag 10. april kl. 18:00.

Personer som ikke har mulighet til å stemme digitalt vil kunne bruke manuelle stemmesedler for å avgi sin stemme. Innkalling og stemmeseddel i papirform deles ut til de som har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2025-26
6. Endring av husordensregler om støy
7. Forslag om oppsigelse av avtale med Obos Factoring om garantert betaling av felleskostnader

8. Valg av tillitsvalgte

9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i DYNEKILGATA 15 BORETTSLAG

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

Christoffer Tuft er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Johanne Lunde og Christoffer Hoff er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7601 - Regnskap 2024 + Revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2025-26

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen vedtok 27. april 2022 en vedtektsendring for fastsettelse av styrehonorarer for kommende styreår:

§9-4 (1) Fastsettelse av styrehonorar gjøres for det kommende styreåret og gjelder for perioden fram til neste ordinære generalforsamling. Styrehonoraret skal som hovedregel indeksreguleres iht. ordinær lønnsutvikling. Generalforsamlingen vurderer ekstraordinært tilleggshonorar i forbindelse med større oppgaver og prosjekter for styret i det kommende styreåret.

Godtgjørelse for styret for styreåret 2024-25 ble indeksregulert og vedtatt til kr. 411 387,-.

For kommende styreår, 2025-26, er beløpet foreslått indeksregulert med 2,3 prosent, basert på KPI i januar 2025. Godtgjørelse er dermed foreslått til kr. 420 849,-.

Styrets innstilling

Styrets foreslår at godtgjørelse for perioden 2025-26 settes til kr. 420 849,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 420 849,-.

Sak 6

Endring av husordensregler om støy

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår en endring i husordensregler, for å tydeliggjøre at beboerne skal varsle naboer før støyende oppussing eller selskap. I nåværende form er det kun en oppfordring. I tillegg foreslår styret noe språklig endring og oppdeling av disse reglene. Se nåværende og foreslåtte formuleringer under.

Nåværende regler:

1.4:
Banking, boring eller annet støyende arbeid i leilighetene må begrenses så godt det lar seg gjøre. Slikt arbeid er kun tillatt på hverdager mellom kl. 08:00 og kl. 20:00, og på lørdager mellom kl. 09:00 og kl. 16:00. På søndager og helligdager skal det være stille. Musikkøvelser, herunder instrumenter, sang og lignende, må også følge disse tidsfrister. Særlig støyende arbeid, som pigging av gulv og omfattende murboring, er kun tillatt mellom kl. 08:00 og kl. 16:00 på hverdager.

1.5:
Det skal være ro i leiligheter, på balkonger og i alle innvendige og utvendige fellesareal fra kl. 23.00 til kl. 08:00 på hverdager, til kl. 09:00 på lørdager, og fra kl. 23:00 på lørdager samt hele søndagen. Ved fest, så vel som all annen adferd, henstilles det til å vise hensyn, slik at naboer ikke unødig blir forstyrret. Det oppfordres til å sette opp nabovarsel i god tid før man arrangerer selskap/sammenkomst som kan støye. Nabovarsel fritar imidlertid ikke fra husordensreglene og tidene som er fastsatt der.

Foreslåtte regler:

1.4:
Beboerne skal til enhver tid vise hensyn med tanke på støy, slik at naboer ikke blir unødvendig forstyrret. Det skal i tillegg være ro i leiligheter, på balkonger og i alle innvendige og utvendige fellesareal fra kl. 23.00 til kl. 08:00 på hverdager, til kl. 09:00 på lørdag, og fra kl. 23:00 på lørdag samt hele søndag og på alle helligdager.

1.5:
Støyende arbeid og sang/instrumenter skal begrenses i omfang, og er kun tillatt på hverdager mellom kl. 08:00 og kl. 20:00, og på lørdager mellom kl. 09:00 og kl. 16:00. Særlig støyende arbeid, som pigging av gulv og murboring, er kun tillatt mellom kl. 08:00 og kl. 16:00 på hverdager.

1.6:
Beboerne skal varsle naboer i rimelig tid før oppussing eller selskap som kan støye. Det kan for eksempel gjøres på oppslagstavle og/eller digitalt på Vibbo. Nabovarsel fritar ikke fra husordensreglene og tidene fastsatt der.

Styrets innstilling

Styret foreslår å godkjenne vedtaket om endring i husordensreglene om støy.

Forslag til vedtak

Husordensregler om lyd/støy endres slik som presentert i beskrivelsen.

Sak 7

Forslag om oppsigelse av avtale med Obos Factoring om garantert betaling av felleskostnader

Forslag fremmet av:
Christoffer Hoff

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn:

Borettslaget har i dag en avtale med Obos Factoring om garantert betaling av felleskostnader. Tidligere var denne tjenesten kostnadsfri for Obos -borettslag, men fra 2024 har Obos innført en avgift. Borettslaget må nå betale 0,30 % av de totale årlige felleskostnadene for denne tjenesten, noe som i 2024 utgjorde kr 19 667.

Avtalens innhold i korte trekk:

Obos Factoring har overtatt ansvaret for innkreving av felleskostnader fra andelseierne og overfører beløpet til borettslaget, uavhengig av om eierne har betalt. Ved manglende betaling dekker Obos Factoring felleskostnadene i opptil 24 måneder.

Status:

Styret har bedt Obos Factoring om en oversikt over eventuelle utestående betalinger, men har ikke mottatt svar. Det antas derfor at få eller ingen eiere har misligholdt sine felleskostnader ved forfall. Det er heller ingen kjente tilfeller av inkassosaker eller tvangssalg av leiligheter det siste året.

Vurdering:

Risikoen for borettslaget ved å si opp avtalen vurderes som svært lav. Borettslaget har panterett i alle andeler foran andre heftelser, tilsvarende to ganger grunnbeløpet i folketrygden (2G), som i dag utgjør kr 248 056.

Gitt dagens lave felleskostnader, moderate fellesgjeld og god likviditet anses det ikke som nødvendig å opprettholde denne sikringsordningen. Risikoen for at borettslaget ikke får innkrevd utestående krav vurderes som lav.

Ved en oppsigelse av avtalen vil eventuelle manglende innbetalinger fortsatt bli automatisk purret og sendt til inkasso. Forskjellen er at styret selv må fatte beslutning om eventuelt tvangssalg dersom eiere unnlater å betale, i stedet for at OBOS Factoring gjør det.

Stem FOR forslaget dersom du ønsker å avslutte avtalen med OBOS Factoring. Stem MOT dersom du ønsker å beholde avtalen.

Styrets innstilling

Styret har vært i kontakt med OBOS Factoring og mottatt en oversikt over utestående betalinger det siste året. Oversikten viser at en større andel felleskostnader blir innbetalt for sent hver måned, og enkelte har utestående beløp over flere måneder. Selv om betalingene i hovedtrekk kommer inn etter hvert, medfører forsinkelser at felleskostnader blir innbetalt på ulike tidspunkter. Dersom saker går til inkasso og videre til tvangssalg, er det en prosess som kan ta tid. I en slik periode står borettslaget uten disse inntektene, selv om beløpene til slutt blir tilbakebetalt ved et tvangssalg.

For borettslagets økonomi er det avgjørende med forutsigbare innbetalinger, slik at vi kan dekke faste utgifter til rett tid. I en tid med økende kostnader for både andelseiere og borettslaget, herunder høyere forsikringspremier og økte avgifter for vann og avløp, er det viktig å sikre en stabil økonomi. Samtidig vil eldre bygg, som Dynekilgata 15, ha behov for vedlikehold i årene fremover. I forbindelse med nye prosjekter og eventuelle låneopptak er det avgjørende å opprettholde en god likviditet, da stabile og forutsigbare felleskostnadsinnbetalinger vil styrke borettslagets økonomi.

Styret vurderer at den årlige kostnaden for avtalen er lav, og er et godt tiltak for å opprettholde en stabil økonomi. Styrets innstilling er å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen i Dynekilgata 15 Borettslag vedtar å si opp avtalen med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Nåværende styre består av styreleder Johanne Lunde, samt medlemmer Christoffer Hoff, May Våtvik, Mathias Ulstein, Carl-Fredrik Kuhle og Paul Hansen. Styreleder ble valgt for to år ved årsmøtet i 2024, og fortsetter sitt verv til årsmøtet 2026. Følgende styremedlemmer stiller til gjenvalg:

- Christoffer Hoff

- May Våtvik

- Mathias Ulstein

- Paul Hansen (som varamedlem)

Styret ønsker å fortsette med tilnærmet lik sammensetning, da vi opplever det som et fornuftig antall medlemmer for samarbeid og effektiv oppgaveløsing. Vi har gjennom perioden kommet godt i gang med styrearbeidet, og ønsker muligheten til å fortsette de prosjektene vi har startet.

Roller og kandidater

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

- Christoffer Hoff

  Jeg er 42 år og har vært bosatt i borettslaget siden 2011 og deltatt som styremedlem det siste året. Til daglig arbeider jeg som rådgiver i OBOS Eiendomsforvaltning, hvor jeg har opparbeidet meg en omfattende erfaring innenfor forvaltning og drift av borettslag. Min utdanningsbakgrunn inkluderer en bachelorgrad innen jus, eiendomsmegling og økonomi, samt en fagskoleutdanning innen jus og administrasjon. Jeg ønsker å bidra til en effektiv og god drift av borettslaget, samtidig som jeg vil arbeide for å opprettholde et attraktivt og trivelig bomiljø med vekt på godt vedlikehold og fornuftig økonomisk styring.
- Kristian Andre Kristiansen

  Jeg har over 6 års erfaring fra tidligere styreverv i større borretslag. Veldig gode praktise evner, ledet andre styrer tidligere, erfaring fra oppstart og drift av bedrifter og veldig gode IT kunskaper.
- Mathias Dyb Ulstein

  Jeg har trivdes godt med styrearbeidet så langt, og fått mye praktisk og administrativ erfaring innen mine ansvarsområder. Jeg vil gjerne fortsette å bidra til et godt miljø hvor alle beboerne kan trives. Noe av det jeg synes er viktig, er god og tydelig kommunikasjon med beboerne. I tillegg synes jeg vi bør fokusere på vedlikehold, effektive løsninger og økonomisk ansvarlig drift nå som det er dyrtid.
- May Våtvik

  Jeg har bodd i Dynekilgata 15 i over 25 år, og trives godt. Jeg har vært med i styret i ca 10 år fordi jeg er engasjert i, og opptatt av å ha et veldrevet borettslag med et godt bomiljø for alle. Stiller til gjenvalg.
- Yngve Torgersen Milde

  Jeg er opptatt av et godt og trygt bomiljø. og har et personlig engasjement for det. Jeg håper jeg har noe å bidra med av faglig kompetanse og tidligere erfaringer som kan komme til nytte.

  Jeg har flere års erfaring som styreleder og styremedlem i Vøyensvingen borettslag (140 andeler). Jeg har også vært politisk aktiv og vært med i flere styrer ifm. det - kommunestyre, politiske utvalg og partistyret.

Jeg har utdannelse innen økonomi samt IT-ledelse. Jeg jobber nå som konsulent innenfor IT-området, men har jobbet i flere år som økonomicontroller også.

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kristian Andre Kristiansen

  Jeg har over 6 års erfaring fra tidligere styreverv i større borretslag. Veldig gode praktise evner, ledet andre styrer tidligere, erfaring fra oppstart og drift av bedrifter og veldig gode IT kunskaper.
- Paul Hansen

  Nåværende varamedlem, stiller til gjenvalg.
- Yngve Torgersen Milde

  Jeg er opptatt av et godt og trygt bomiljø. og har et personlig engasjement for det. Jeg håper jeg har noe å bidra med av faglig kompetanse og tidligere erfaringer som kan komme til nytte.

  Jeg har flere års erfaring som styreleder og styremedlem i Vøyensvingen borettslag (140 andeler). Jeg har også vært politisk aktiv og vært med i flere styrer ifm. det - kommunestyre, politiske utvalg og partistyret.

  Jeg har utdannelse innen økonomi samt IT-ledelse. Jeg jobber nå som konsulent innenfor IT-området, men har jobbet i flere år som økonomicontroller også.

Sak 9

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:

- Johanne Lunde

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

- Mathias Ulstein

Styrets årsrapport

Året som har gått

Styret har det siste året jobbet for å sikre en god drift og utvikling av borettslaget. Som nytt styre, har vi brukt mye tid på å sette oss inn i de ulike oppgavene som følger med styrevervet. Dette har omfattet alt fra administrative og økonomiske forhold, til det bygningstekniske, HMS-oppfølging, kommunikasjon med beboere og forsikringssaker.

Vi har jobbet med vedlikehold og service på ulike bygningsdeler, inkludert garasjeporter, vaskeri og varmepumpeanlegget, porttelefoner, ladestasjoner, dørautomatikk og trykkreduksjonsventil. I tillegg har vi gjennomført tilsyn av varmepumpeanlegg, utbedret avvik etter tilsyn på ladeanlegget for bil og varmepumpeanlegg, og satt inn sikringstiltak mot skadedyr.

For å sikre kontinuitet i arbeidet, og god oppfølging av saker, har vi avholdt månedlige styremøter. I løpet av året har vi også inngått en ny vaktmesteravtale med BK Drift, som nå ivaretar alt fra innvendig og utvendig vedlikehold, til snørydding og tilsyn med bygget og uteområdene. Denne endringen gir en betydelig, årlig kostnadsbesparelse sammenlignet med de tidligere avtalene. Styret har også byttet strømleverandør, og inngått en billigere avtale med Entelios.

HMS har vært viktig for styret. Vi har utarbeidet en ny HMS-plan med ukentlig visuell internkontroll av bygningsmassen. Utskiftning av brannslukningsapparater ble gjennomført i november 2024. For å sikre en langsiktig og god vedlikeholdsplan, fikk vi i februar gjennomført en bygningsteknisk tilstandsvurdering av borettslagets bygningsmasse. I forkant av denne vurderingen, avholdt vi en ekstraordinær generalforsamling – hovedsakelig for å fastsette vedlikeholdsansvaret for vinduer. Etter avstemning, ble det besluttet at borettslaget fortsatt skal ha ansvaret for dette.

Borettslaget har også hatt et aktivt sosialt år, med to dugnader og en felles 17. mai-markering. Dugnadene ble gjennomført i mai og oktober; begge med sterkt oppmøte fra beboerne. På vårdugnaden ble parkeringsplassen feiet og uteområdene ryddet for søppel, slik at alt var klart til en fin 17. mai-feiring. Høstens dugnad hadde fokus på rydding av løv, samt vask av korridorer og trapperom. På nasjonaldagen arrangerte vi en hyggelig markering med flaggheising og korps.

For å gi beboerne god informasjon, har vi forbedret Vibbo-sidene våre, hvor vi nå blant annet har fyldige temasider. Vi ser at beboere gradvis bruker Vibbo mer og mer aktivt. Det gjør at vi enkelt og effektivt kan kommunisere med hverandre.

Hva skjer i året som kommer?

Takrehabilitering

Det vi allerede vet, er at levetiden på taket er utgått, og ulike fagpersoner har fastslått at det må skiftes ut. Det er oppdaget sprekker i overflaten, samt svake sluk, noe som gjør at risikoen for lekkasjer øker. Å gjennomføre takrehabiliteringen nå vil ikke bare sikre bygget mot potensielt store og kostbare skader, men også opprettholde borettslagets forsikringsdekning. Derfor har styret har vedtatt at taket skal rehabiliteres i 2025, og budsjettert én million kroner til prosjektet for 2025. OBOS Prosjekt vil bistå med prosjektledelse, og forventet oppstart er mai, og varighet ca 6 uker.

Betongundersøkelser og tilstandsrapport

Styret venter på en full rapport etter den bygningstekniske tilstandsvurderingen. Basert på foreløpig tilbakemelding, har vi bestilt mer detaljert undersøkelse av betongen i garasjen og i søylene ved byggets endesider hvor det ble funnet skader. Denne undersøkelse vil bli gjennomført i løpet av våren/sommeren, og vil kunne si noe mer om metode og omfang for dette vedlikeholdet.

Til sammen vil disse rapportene være et godt utgangspunkt for økonomiske vurderinger fremover.

Korridorer

Det foreligger et vedtatt forslag fra 2023 om å utrede de økonomiske konsekvensene av en oppgradering av korridorene. Denne utredningen er nå, i samarbeid med OBOS Prosjekt, gjennomført. Kostnader for nytt gulvbelegg og maling av vegger og tak, er estimert til 1,8 millioner kr. Styret ønsker å imøtekomme andelseiernes ønske om oppgradering av korridorene, og er innstilt på å fremme oppgradering av korridorene som et forslag på ekstraordinær generalforsamling til høsten. Vi vil først ha oversikt over eventuelt vedlikeholdsbehov etter kommende tilstandsrapport og betongundersøkelse, slik at beboerne kan vurdere saken basert på et helhetlig kostnadsbilde.

Gjennom året, har vi prioritert å skape oversikt og etablere gode rutiner, både for den daglige driften og for langsiktig vedlikehold. Vi ser frem til å bygge videre på dette arbeidet og fortsette å sikre et trygt, velholdt og godt bomiljø for alle beboere. Hvis du har spørsmål, innspill eller ønsker å ta opp noe med styret, er du alltid velkommen til å kontakte oss.

Med vennlig hilsen,

Styret

Til generalforsamlingen i Dynekilgata 15 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Dynekilgata 15 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 13. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

DYNEKILGATA 15 BORETTSLAG
ORG.NR. 948 859 211, KUNDENR. 7601

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		Regnskap 2 024	Regnskap 2 023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 197 612**	**391 023**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 231 514	369 994
Tilbakeføring av avskrivning	14	278 237	278 239
Tillegg for nye langsiktige lån	16	0	17 970 695
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-551 912	-17 807 686
Innsk. øremerk. bankkto		-7 285	-4 652
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**950 554**	**806 590**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 148 167**	**1 197 612**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 276 760	1 539 468
Kortsiktig gjeld	-128 593	-341 856
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**2 148 167**	**1 197 612**

DYNEKILGATA 15 BORETTSLAG
ORG.NR. 948 859 211, KUNDENR. 7601

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 427 081	6 221 637	6 514 000	6 668 000
Avgiftspliktige inntekter		94 200	83 160	0	190 000
Andre inntekter	3	75 060	235 878	0	80 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 596 341**	**6 540 675**	**6 514 000**	**6 938 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-55 413	-53 298	-53 300	-58 000
Styrehonorar	5	-393 000	-378 000	-378 000	-411 500
Avskrivninger	14	-278 237	-278 239	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 000	-15 438	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-251 210	-238 898	-253 000	-266 000
Konsulenthonorar	7	-14 016	-95 169	-100 000	-25 000
Kontingenter		-32 000	-32 000	-32 000	-32 000
Drift og vedlikehold	8	-713 283	-1 847 002	-1 020 000	-1 475 000
Forsikringer		-310 386	-253 396	-280 000	-356 000
Festeavgift		-154 404	-154 404	-161 000	-161 000
Kommunale avgifter	9	-1 047 514	-892 749	-1 042 000	-1 186 000
Energi/fyring		-304 620	-352 019	-350 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-355 488	-332 339	-325 000	-338 000
Andre driftskostnader	10	-502 928	-394 110	-369 000	-683 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 424 500**	**-5 317 061**	**-4 378 300**	**-5 357 500**
DRIFTSRESULTAT		**2 171 841**	**1 223 614**	**2 135 700**	**1 580 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	46 212	9 075	0	0
Finanskostnader	12	-986 539	-862 695	-806 000	-955 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-940 327**	**-853 620**	**-806 000**	**-955 000**
ÅRSRESULTAT		**1 231 514**	**369 994**	**1 329 700**	**625 500**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 231 514	369 994		

DYNEKILGATA 15 BORETTSLAG
ORG.NR. 948 859 211, KUNDENR. 7601

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	2 528 595	2 528 595
Andre varige driftsmidler	14	1	278 238
Miljøbankkonto, øremerket		233 622	192 241
SUM ANLEGGSMIDLER		**2 762 218**	**2 999 074**
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		460 611	1 538 201
Sparekonto OBOS-banken		1 816 150	1 268
SUM OMLØPSMIDLER		**2 276 760**	**1 539 468**
SUM EIENDELER		**5 038 978**	**4 538 542**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 160 * 100		16 000	16 000
Udekket tap	15	-13 672 972	-14 904 486
SUM EGENKAPITAL		**-13 656 972**	**-14 888 486**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	16 588 530	17 140 442
Borettsinnskudd	17	1 758 000	1 758 000
Avsetning bomiljøtiltak	18	220 827	186 731
SUM LANGSIKTIG GJELD		**18 567 357**	**19 085 173**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		99 740	185 332
Skyldige offentlige avgifter	19	23 550	20 790
Påløpte renter		5 303	85 890
Påløpte avdrag		0	49 844
SUM KORTSIKTIG GJELD		**128 593**	**341 856**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 038 978**	**4 538 542**
Pantstillelse	20	19 758 000	19 758 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.02.2025
Styret i Dynekilgata 15 Borettslag

Johanne Lunde May Eun Våtvik Carl-fredrik Kuhle

Christoffer Hoff

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 614 440
Internett	350 080
Parkeringsleie	266 805
Garasjeleie	128 700
Leie gammelt år	71 676
Diverse	5 940
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 437 641**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-8 580
Parkering	-1 980
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 427 081**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	200
Nøkler	2 000
Telia	61 364
Utleie	11 496
SUM ANDRE INNTEKTER	**75 060**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-55 413
SUM PERSONALKOSTNADER	**-55 413**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 393 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 000.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 016
SUM KONSULENTHONORAR	**-14 016**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-221 013
Drift/vedlikehold VVS	-93 279
Drift/vedlikehold elektro	-53 748
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-18 047
Drift/vedlikehold heisanlegg	-58 755
Drift/vedlikehold brannsikring	-104 180
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-152 144
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-6 116
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-713 283**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-739 041
Renovasjonsavgift	-308 474
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 047 514**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Driftsmateriell	-3 469
Vaktmestertjenester	-208 268
Renhold ved firmaer	-185 364
Snørydding	-30 937
Gressklipping	-26 540
Andre fremmede tjenester	-16 338
Kontor- og datarekvisita	-10 576
Trykksaker	-770
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-8 800
Andre kontorkostnader	-1 649
Porto	-400
Bank- og kortgebyr	-2 947
Velferdskostnader	-6 870
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-502 928**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 045
Renter av sparekonto i OBOS-banken	42 167
SUM FINANSINNTEKTER	**46 212**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-986 450
Renter på leverandørgjeld	-89
SUM FINANSKOSTNADER	**-986 539**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	2 528 595
SUM BYGNINGER	**2 528 595**

Gnr.226/bnr.6
Tomten er festet av Oslo Kommune i 90 år fra 1966.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Ladestasjon for el bil		
Kostpris	834 716	
Avskrevet tidligere	-556 478	
Avskrevet i år	-278 237	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-278 237**

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

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

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS BOLIGKREDITT AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,70 %.		
Løpetiden er 19 år.		
Opprinnelig 2023	-17 470 695	
Nedbetalt tidligere	330 253	
Nedbetalt i år	551 912	
		-16 588 530
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-16 588 530**

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-1 758 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-1 758 000**

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-220 827
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-220 827**

NOTE: 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig mva.	-23 550
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-23 550**

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

Borettsinnskudd	1 758 000
Pantelån	16 588 530
TOTALT	**18 346 530**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	2 528 595

TOTALT	**2 528 595**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 7.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 10.04.25
Selskapsnummer: 7601 **Selskapsnavn:** DYNEKILGATA 15 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Christoffer Tuft er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Johanne Lunde og Christoffer Hoff er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2025-26

Styrets godtgjørelse settes til kr. 420 849,-.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Endring av husordensregler om støy

Husordensregler om lyd/støy endres slik som presentert i beskrivelsen.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Forslag om oppsigelse av avtale med Obos Factoring om garantert betaling av felleskostnader

Generalforsamlingen i Dynekilgata 15 Borettslag vedtar å si opp avtalen med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 3 skal velges)

- ☐ Christoffer Hoff
- ☐ Kristian Andre Kristiansen
- ☐ Mathias Dyb Ulstein
- ☐ May Våtvik
- ☐ Yngve Torgersen Milde

Varamedlem (kun 3 skal velges)

- ☐ Kristian Andre Kristiansen
- ☐ Paul Hansen
- ☐ Yngve Torgersen Milde

Sak 9 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- ☐ Johanne Lunde

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- ☐ Mathias Ulstein

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for DYNEKILGATA 15 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948859211
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 7. april kl. 18:00 til 10. april kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 76.

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:
Christoffer Tuft er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **57**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Johanne Lunde og Christoffer Hoff er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **58**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **18**
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: **60**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **55**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2025-26

Generalforsamlingen vedtok 27. april 2022 en vedtektsendring for fastsettelse av styrehonorarer for kommende styreår:

§9-4 (1) Fastsettelse av styrehonorar gjøres for det kommende styreåret og gjelder for perioden fram til neste ordinære generalforsamling. Styrehonoraret skal som hovedregel indeksreguleres iht. ordinær lønnsutvikling. Generalforsamlingen vurderer ekstraordinært tilleggshonorar i forbindelse med større oppgaver og prosjekter for styret i det kommende styreåret.

Godtgjørelse for styret for styreåret 2024-25 ble indeksregulert og vedtatt til kr. 411 387,-.

For kommende styreår, 2025-26, er beløpet foreslått indeksregulert med 2,3 prosent, basert på KPI i januar 2025. Godtgjørelse er dermed foreslått til kr. 420 849,-.

Styrets innstilling
Styrets foreslår at godtgjørelse for perioden 2025-26 settes til kr. 420 849,-.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 420 849,-.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **47**
Antall stemmer mot vedtaket: **9**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Endring av husordensregler om støy

Styret foreslår en endring i husordensregler, for å tydeliggjøre at beboerne skal varsle naboer før støyende oppussing eller selskap. I nåværende form er det kun en oppfordring. I tillegg foreslår styret noe språklig endring og oppdeling av disse reglene. Se nåværende og foreslåtte formuleringer under.

Nåværende regler:

1.4:
Banking, boring eller annet støyende arbeid i leilighetene må begrenses så godt det lar seg gjøre. Slikt arbeid er kun tillatt på hverdager mellom kl. 08:00 og kl. 20:00, og på lørdager mellom kl. 09:00 og kl. 16:00. På søndager og helligdager skal det være stille. Musikkøvelser, herunder instrumenter, sang og lignende, må også følge disse

tidsfrister. Særlig støyende arbeid, som pigging av gulv og omfattende murboring, er kun tillatt mellom kl. 08:00 og kl. 16:00 på hverdager.

1.5:
Det skal være ro i leiligheter, på balkonger og i alle innvendige og utvendige fellesareal fra kl. 23.00 til kl. 08:00 på hverdager, til kl. 09:00 på lørdager, og fra kl. 23:00 på lørdager samt hele søndagen. Ved fest, så vel som all annen adferd, henstilles det til å vise hensyn, slik at naboer ikke unødig blir forstyrret. Det oppfordres til å sette opp nabovarsel i god tid før man arrangerer selskap/sammenkomst som kan støye. Nabovarsel fritar imidlertid ikke fra husordensreglene og tidene som er fastsatt der.

Foreslåtte regler:

1.4:
Beboerne skal til enhver tid vise hensyn med tanke på støy, slik at naboer ikke blir unødvendig forstyrret. Det skal i tillegg være ro i leiligheter, på balkonger og i alle innvendige og utvendige fellesareal fra kl. 23.00 til kl. 08:00 på hverdager, til kl. 09:00 på lørdag, og fra kl. 23:00 på lørdag samt hele søndag og på alle helligdager.

1.5:
Støyende arbeid og sang/instrumenter skal begrenses i omfang, og er kun tillatt på hverdager mellom kl. 08:00 og kl. 20:00, og på lørdager mellom kl. 09:00 og kl. 16:00. Særlig støyende arbeid, som pigging av gulv og murboring, er kun tillatt mellom kl. 08:00 og kl. 16:00 på hverdager.

1.6:
Beboerne skal varsle naboer i rimelig tid før oppussing eller selskap som kan støye. Det kan for eksempel gjøres på oppslagstavle og/eller digitalt på Vibbo. Nabovarsel fritar ikke fra husordensreglene og tidene fastsatt der.

Styrets innstilling
Styret foreslår å godkjenne vedtaket om endring i husordensreglene om støy.

> **Forslag til vedtak:**
> Husordensregler om lyd/støy endres slik som presentert i beskrivelsen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **50**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Forslag om oppsigelse av avtale med Obos Factoring om garantert betaling av felleskostnader

Fremmet av: Christoffer Hoff

Bakgrunn:

Borettslaget har i dag en avtale med Obos Factoring om garantert betaling av felleskostnader. Tidligere var denne tjenesten kostnadsfri for Obos -borettslag, men fra 2024 har Obos innført en avgift. Borettslaget må nå betale 0,30 % av de totale årlige felleskostnadene for denne tjenesten, noe som i 2024 utgjorde kr 19 667.

Avtalens innhold i korte trekk:

Obos Factoring har overtatt ansvaret for innkreving av felleskostnader fra andelseierne og overfører beløpet til borettslaget, uavhengig av om eierne har betalt. Ved manglende betaling dekker Obos Factoring felleskostnadene i opptil 24 måneder.

Status:

Styret har bedt Obos Factoring om en oversikt over eventuelle utestående betalinger, men har ikke mottatt svar. Det antas derfor at få eller ingen eiere har misligholdt sine felleskostnader ved forfall. Det er heller ingen kjente tilfeller av inkassosaker eller tvangssalg av leiligheter det siste året.

Vurdering:

Risikoen for borettslaget ved å si opp avtalen vurderes som svært lav. Borettslaget har panterett i alle andeler foran andre heftelser, tilsvarende to ganger grunnbeløpet i folketrygden (2G), som i dag utgjør kr 248 056.

Gitt dagens lave felleskostnader, moderate fellesgjeld og god likviditet anses det ikke som nødvendig å opprettholde denne sikringsordningen. Risikoen for at borettslaget ikke får innkrevd utestående krav vurderes som lav.

Ved en oppsigelse av avtalen vil eventuelle manglende innbetalinger fortsatt bli automatisk purret og sendt til inkasso. Forskjellen er at styret selv må fatte beslutning om eventuelt tvangssalg dersom eiere unnlater å betale, i stedet for at OBOS Factoring gjør det.

Stem FOR forslaget dersom du ønsker å avslutte avtalen med OBOS Factoring. Stem MOT dersom du ønsker å beholde avtalen.

Styrets innstilling
Styret har vært i kontakt med OBOS Factoring og mottatt en oversikt over utestående betalinger det siste året. Oversikten viser at en større andel felleskostnader blir innbetalt for sent hver måned, og enkelte har utestående beløp over flere måneder. Selv om betalingene i hovedtrekk kommer inn etter hvert, medfører forsinkelser at felleskostnader blir innbetalt på ulike tidspunkter. Dersom saker går til inkasso og videre til tvangssalg, er det en prosess som kan ta tid. I en slik periode står borettslaget uten disse inntektene, selv om beløpene til slutt blir tilbakebetalt ved et tvangssalg.

For borettslagets økonomi er det avgjørende med forutsigbare innbetalinger, slik at vi kan dekke faste utgifter til rett tid. I en tid med økende kostnader for både andelseiere og borettslaget, herunder høyere forsikringspremier og økte avgifter for vann og avløp, er det viktig å sikre en stabil økonomi. Samtidig vil eldre bygg, som Dynekilgata 15, ha behov for vedlikehold i årene fremover. I forbindelse med nye prosjekter og eventuelle låneopptak er det avgjørende å opprettholde en god likviditet, da stabile og forutsigbare felleskostnadsinnbetalinger vil styrke borettslagets økonomi.

Styret vurderer at den årlige kostnaden for avtalen er lav, og er et godt tiltak for å opprettholde en stabil økonomi. Styrets innstilling er å stemme mot forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **39**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Valg av tillitsvalgte

Nåværende styre består av styreleder Johanne Lunde, samt medlemmer Christoffer Hoff, May Våtvik, Mathias Ulstein, Carl-Fredrik Kuhle og Paul Hansen. Styreleder ble valgt for to år ved årsmøtet i 2024, og fortsetter sitt verv til årsmøtet 2026. Følgende styremedlemmer stiller til gjenvalg:

- Christoffer Hoff

- May Våtvik

- Mathias Ulstein

- Paul Hansen (som varamedlem)

Styret ønsker å fortsette med tilnærmet lik sammensetning, da vi opplever det som et fornuftig antall medlemmer for samarbeid og effektiv oppgaveløsing. Vi har gjennom perioden kommet godt i gang med styrearbeidet, og ønsker muligheten til å fortsette de prosjektene vi har startet.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Christoffer Hoff (47 stemmer)
Mathias Dyb Ulstein (33 stemmer)
May Våtvik (32 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Christoffer Hoff
Kristian Andre Kristiansen
Yngve Torgersen Milde
Mathias Dyb Ulstein
May Våtvik

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Paul Hansen (42 stemmer)
Kristian Andre Kristiansen (28 stemmer)
Yngve Torgersen Milde (40 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Paul Hansen
Kristian Andre Kristiansen
Yngve Torgersen Milde

9. 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:
Johanne Lunde (51 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Johanne Lunde

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Mathias Ulstein (46 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Mathias Ulstein

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for DYNEKILGATA 15 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948859211
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 1. desember kl. 18:00 til 4. desember kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 89.

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:
Johanne Lunde er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **75**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Mathias Ulstein og Christoffer Hoff er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **75**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
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: **74**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av ny revisor

PwC har, som en del av sin globale strategi, besluttet å foreta endringer i virksomhetsstrukturen for å styrke sin satsing mot ulike kundegrupper. Som følge av dette planlegger PwC Norge å skille ut deler av revisjons- og rådgivningsvirksomheten til et nytt selskap, PwC Assurance AS. Dette nye selskapet skal ha fokus på revisjon og rådgivning for lokale og ikke-regulerte kunder.

PwC Assurance AS (org.nr. 834836912) vil tre inn i den eksisterende samarbeidsavtalen med OBOS, og videreføre de etablerte praksisene og rutinene som både OBOS og selskapene er kjent med. For Dynekilgata 15 vil revisjonen fortsatt bli ivaretatt av Linda Arvesen som hovedansvarlig revisor, med Thomas Walter Kvam Olsen som medansvarlig. Begge har allerede ansvar for revisjon av boligselskaper tilknyttet OBOS Østfold og OBOS Innlandet, og har derfor god kjennskap til OBOS-systemet og revisjon av boligselskaper.

Selv om PwC Assurance AS overtar revisjonsavtalen, kreves det formelt vedtak fra generalforsamlingen for å inngå ny revisjonsavtale med det nye selskapet. Revisjonshonoraret vil forbli uendret. Selskapet har informert om at de kan komme til å bytte navn i fremtiden, men vil da beholde sitt organisasjonsnummer.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at generalforsamlingen vedtar å inngå ny revisjonsavtale med PwC Assurance AS som revisor for Dynekilgata 15.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar å inngå ny revisjonsavtale med PwC Assurance AS (org.nr. 834836912) som revisor for Dynekilgata 15.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **72**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Oppussing av korridorer

Bakgrunn

Tidligere vedtak har bedt styret utrede muligheter og kostnader for oppussing av felles korridorer. Vi legger nå saken frem fordi vi har fått bedre oversikt over andre større vedlikeholdsbehov som er forventet i årene fremover.

Hva oppussing av korridorer vil innebære

Det ble i vår innhentet et forslag og prisestimat som omfattet:

- nytt gulvbelegg lagt oppå eksisterende gulvbelegg, og nye vaskelister i korridorer og rom foran heisene
- maling av tak og vegger i korridorer og rom foran heisene
- maling av alle dørkarmer
- maling av trapperom

Arbeidene er estimert til ca 1,8 millioner kroner (eks mva) inkl. prosjektledelse. Prisestimat for nytt gulvbelegg alene er ca 850 000 (eks mva). Velger generalforsamlingen å ikke prioritere oppussing nå, kan saken tas opp igjen på et senere tidspunkt. I det tilfellet vil det bestilles skuring og boning av gulvbelegg istedenfor.

Dersom generalforsamlingen ønsker oppussing av korridorer, vil styret søke innspill fra andelseierne om stilvalg og gå i gang med innhenting av tilbud. Vær obs på at faktiske kostnader tilknyttet oppussing kan avvike

fra prisestimatet som legges fram her. Det er også lagt til grunn at nytt gulvbelegg kan legges oppå eksisterende belegg, men dette kan ikke garanteres før arbeidet settes i gang.

Oppussing av korridorene er ikke et nødvendig tiltak per nå, men kan bidra til trivsel og bedre helhetsinntrykk av fellesarealene. Samtidig står vi foran flere større vedlikeholdsprosjekter som er teknisk nødvendige. For å være åpne og forutsigbare legger vi derfor alle kostnadsbilder frem samtidig.

Kommende kostnader for andre vedlikeholdsprosjekt
OBOS Prosjekt AS har gjennomført en stikkprøvebasert gjennomgang av betongkonstruksjonene i garasjeanlegget, på balkongene og ved heishuset. Undersøkelsen viser at det er varierende grad av slitasje og skader, og at noen områder bør utbedres innen kort tid. Et grovt overslag viser at full rehabilitering vil kunne koste rundt *20 millioner kroner*, tilsvarende omtrent 125 000 kroner per andel. men alt dette må ikke nødvendigvis gjøres med det første. Styret antar at arbeid vil igangsettes i første halvdel av 2026, og kommer med mer informasjon både på Vibbo og neste generalforsamling.

OBOS Prosjekt anbefaler også at vinduer og balkongdører skiftes ut innenfor en vedlikeholdsperiode på 0–10 år. En betydelig del av vinduene er av eldre dato, og bytte vil bidra både til bedre komfort og redusert varmetap. Et grovt overslag viser at denne utskiftingen kan koste 8–9 millioner kroner, før eventuelle støtteordninger tas med i beregningen. Når dette vedlikeholdet blir gjennomført, er ikke vedtatt.

Styrets innstilling
Styret ser positivt på en oppussing av korridorene, og mener tiltaket vil være en klar forbedring av fellesarealene. Samtidig ser vi at borettslaget står foran større og mer nødvendige prosjekter. Oppussingen er et frivillig tiltak med relativt lav kostnad, og styret anbefaler at det gjennomføres dersom generalforsamlingen ønsker å prioritere dette nå.

Avstemning i saken:
✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **57**
Antall stemmer mot saken: **24**
Antall blanke stemmer: **8**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Generalforsamlingen vedtar oppussing av korridorene begrenset til nytt gulvbelegg og lister.

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Generalforsamlingen vedtar å gjennomføre oppussing av korridorene med et utvidet omfang som inkluderer nytt gulvbelegg samt maling av vegger, tak og trapperom.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **20**
Antall stemmer for vedtak 2: **55**
Antall blanke stemmer: **8**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Denne nyheten er publisert på Vibbo
Logg inn på Vibbo.no for å holde deg oppdatert på alt som skjer i boligfellesskapet

Oppdatert 7. desember

Nyhet

Informasjon til beboere i borettslaget

Kjære beboere,

Her følger viktig informasjon fra styret:

1. Økte felleskostnader

Styret har vedtatt å gjennomføre en indeksjustering av felleskostnadene, som følge av generell prisvekst og økte driftskostnader for borettslaget. Dette innebærer at felleskostnadene økes med 3 % fra 01.02.2026.

2. Egenkontroll – el og brann

Vi går nå inn i vinter- og høytidssesongen, som også er høysesong for boligbranner. Det er flest branner i desember, ofte forårsaket av:

- Levende lys nær gardiner og julepynt
- Tørrkoking ved matlaging
- Gammel eller defekt elektrisk julepynt

Vi ber alle være ekstra oppmerksomme på disse farene i tiden fremover.

Ansvar for elektrisk anlegg:

Andelseier har ansvar for vedlikehold og ettersyn av det elektriske anlegget i egen boenhet og sikringsskap, slik at dette til enhver tid tilfredsstiller gjeldende sikkerhetsforskrifter. Vær oppmerksom på faresignaler som:

- Varme sikringer
- Misfargede stikkontakter eller støpsler
- Elektrisk støt fra apparater

Ved slike tegn skal kvalifisert elektriker kontaktes umiddelbart. Borettslaget har ansvar for det elektriske anlegget i fellesarealene. Som en del av HMS-arbeidet oppfordrer vi alle til å gjennomføre egenkontroll i egen bolig. Vi ber dere gå gjennom det **vedlagte skjemaet for egenkontroll**.

3. Protokoll fra årsmøtet

Protokollen fra årsmøtet er nå tilgjengelig i Vibbo. Avstemmingen resulterte i følgende vedtak:

- Borettslaget inngår ny revisjonsavtale med PwC Assurance AS
- Det vil gjennomføres oppussing av korridorene med et utvidet omfang som inkluderer nytt gulvbelegg samt maling av vegger, tak og trapperom.

4. Søppelbrønner og avfallssortering

Vi fortsetter å teste kapasiteten på søppelbrønnene. Inntil videre ber vi om at kun den midtre brønnen brukes til restavfall. Dersom denne blir full før tømming, åpnes den andre brønnen.

Viktig om sortering:

- Glass og metall skal ikke kastes i avfallsbrønnene.Egen container finnes innerst i Dynekilgata, rett forbi snuplassen ved Lilleborg Helsehus – ca. 100 meter fra hovedinngangen.
- Store esker må rives opp før de kastes i container for papp.
- Esker fra Oda og Meny kan leveres direkte til sjåføren ved neste levering.

5. Plasser for korttidsparkering

Den store parkeringsplassen for korttidsleie er nå stengt for vinteren. Dette er for at vaktmester skal ha fri tilgang med traktor i forbindelse med snømåking.

Den lille plassen stenger når snøen kommer og vil da brukes som snødeponi.

PDF Egenkontroll el 2025.pdf [Last ned på Vibbo]

Denne nyheten er publisert på Vibbo

Logg inn på Vibbo.no for å holde deg oppdatert på alt som skjer i boligfellesskapet

Oppdatert 1. mai

Nyhet

Varsel om prisjustering

OBOS Nett har varslet om en prisjustering på 24 kr per måned per andel fra 01.07.2025. Økningen vil fremkomme på den enkeltes faktura fra juli.

Kontakter



Christoffer Hoff

Nestleder

Husordensregler
DYNEKILGATA 15 BORETTSLAG
Sist endret generalforsamling 10.04.2025

1. INDRE ORDEN

1.1. Større bygningsmessige forandringer skal godkjennes av styret. Kjøkkenvifter skal aldri kobles til felles luftekanal eller ut i friluft. Ved installasjon eller utskiftning av oppvaskmaskin, vaskemaskin eller komfyr, er det et krav om at det installeres vannstopper og komfyrvakt.

1.2. Andelseierne plikter å vedlikeholde leiligheten på en slik måte at den eller andre, ikke blir påført skade som forringer verdien.

1.3. Det er ikke tillatt å utføre elektrisk-, rørlegger- eller annet fagarbeid på egen hånd. Det forlanges at godkjente håndverkere benyttes til slike arbeider.

1.4. Beboerne skal til enhver tid vise hensyn med tanke på støy, slik at naboer ikke blir unødvendig forstyrret. Det skal i tillegg være ro i leiligheter, på balkonger og i alle innvendige og utvendige fellesareal fra kl. 23.00 til kl. 08:00 på hverdager, til kl. 09:00 på lørdag, og fra kl. 23:00 på lørdag samt hele søndag og på alle helligdager.

1.5. Støyende arbeid og sang/instrumenter skal begrenses i omfang, og er kun tillatt på hverdager mellom kl. 08:00 og kl. 20:00, og på lørdager mellom kl. 09:00 og kl. 16:00. Særlig støyende arbeid, som pigging av gulv og murboring, er kun tillatt mellom kl. 08:00 og kl. 16:00 på hverdager.

1.6. Beboerne skal varsle naboer i rimelig tid før oppussing eller selskap som kan støye. Det kan for eksempel gjøres på oppslagstavle og/eller digitalt på Vibbo. Nabovarsel fritar ikke fra husordensreglene og tidene fastsatt der.

1.7. Beboerne plikter å verne om bygningsmassen og fellesareal slik som plener og beplantning i anlegget. Papir eller annet avfall må ikke kastes utover.

1.8. Tvister som ikke avgjøres i minnelighet, bringes inn for styret.

2. YTRE ORDEN

2.1. Røyking eller bruk av åpen ild er ikke tillatt i garasjer eller innvendige fellesareal.

2.2. Det er strengt forbudt å kaste sigarettstumper, halvrøkte sigaretter og annet fra balkongene. Dette medfører stor brannfare og bidrar til forsøpling og mistrivsel.

2.3. Det er ikke tillatt å banke eller riste tøy fra balkongene.

Husordensreglene ble sist endret: 31.05.2018, 04.06.2019

2.4. Vis hensyn ved rengjøring eller vanning av blomster på balkongen, slik at skittent vann ikke renner nedover fasaden og til naboer under. Eventuelle blomsterkasser må henges på innsiden av balkongene.

2.5. Grilling på balkonger tillates kun med elektrisk grill eller gassgrill. Engangs- eller kullgrill er ikke tillatt.

2.6. Det er ikke tillatt med gardiner på balkongen og balkonger/terrasser skal ikke brukes til lagring eller som avfallsplass.

2.7. Fastmontering av markise, utebelysning, varmelamper eller annet på balkongen krever styrets samtykke.

2.8. Alle ytterdører skal alltid være låst. Dører mellom korridor og trapp skal alltid være lukket. Den som åpner vinduer i trappeoppganger for lufting, er selv ansvarlig for å lukke. Det er ikke tillatt å åpne disse vinduene i regnvær og sterk vind.

2.9. Spørsmål vedrørende vaktmesteroppgaver rettes til styret.

3. DYREHOLD

3.1. Dyr som er til sterk sjenanse for andre beboere, kan fjernes etter styrets anmodning.

3.2. Lufting av hunder er ikke tillatt på borettslagets område, inkludert park og grøntareal.

3.3. Mating av fugler eller husdyr på balkonger og fellesarealer er ikke tillatt, da det tiltrekker seg skadedyr.

3.4. Det er båndtvang i borettslagets fellesareal.

3.5. Oppdrett av husdyr er ikke tillatt.

4. AVFALLSHÅNDTERING

4.1. Alt husholdningsavfall som kastes i søppelbrønnene skal være godt innpakket.

4.2. Glass og metaller, olje og malingrester er spesialavfall og må ikke kastes i søppelbrønnene, men leveres ved kommunalt returpunkt.

4.3. Lysstoffrør og sparepærer leveres i forretningen når du kjøper nytt. Likeså plikter forretningene å ta gamle hvite- og brunevarer i retur når du kjøper nytt.

4.4. Det er ikke tillatt å hensette egne eiendeler, eller ting som skal kastes eller gis bort, i borettslagets fellesareal eller uteområde. Slike eiendeler kan bli fjernet på eiers risiko og regning.

Husordensreglene ble sist endret: 31.05.2018, 04.06.2019

4.5. Ved oppussing skal bygningsavfall og annet materiell enten oppbevares i leiligheten eller fjernes fortløpende. Det er ikke tillatt å plassere avfallssekker/container på fellesareal eller omkringliggende gangveier.

5. PARKERING

5.1. Alle kjøretøy skal parkeres i henhold til regler som fremkommer her eller på oppslåtte skilt. Unngå unødig støy, tomgangskjøring og rusing av motor da dette sjenerer beboerne. Kjøretøy skal være i jevnlig bruk og ikke defekte. Kjøretøy kan bli fjernet eller ilegges kontrollsanksjoner hvis reglene ikke følges.

5.2. Besøkende som benytter gjesteparkeringen må registrere seg på nett innen 10 minutter etter de har parkert. Informasjon om registrering finnes på styretavla, i dokumentene som er delt ut til eierne, og under tema gjesteparkering på Vibbo.

5.3. Gjesteparkering er begrenset til 24 timer pr. periode på 72 timer, uavhengig av om bilen flyttes i mellomtiden. Etter en maksimal periode på 24 timer parkering er det en karantenetid på 72 timer før ny gjesteparkering kan gjøres.

5.4. Gjesteparkeringsplassene skal kun benyttes av gjester av borettslagets beboere, ikke av beboerne i Dynekilgata 15 eller andre naboer i området.

5.5. Det er ikke tillatt å parkere uregistrerte kjøretøy, firmabiler eller kjøretøy med prøveskilt på gjesteparkeringen. Kjøretøy skal være personlig identifiserbare for registrering.

5.6. Det er ikke tillatt å parkere utenfor inngangen på baksiden av hensyn til beboernes sikkerhet dersom utrykningskjøretøy og deres personell har behov for å komme inn.

5.7. Kortest mulige stans ved inngangen på baksiden er likevel tillatt for de som driver med flytting. Det må da være synlig flytteaktivitet ved bilen. Husk at det skal ligge en synlig lapp i frontruten som identifiserer fører med navn, leilighetsnummer og telefonnummer.

5.8. Det er ikke lov å parkere foran garasjene – heller ikke for de som leier garasjeplassen innenfor. Biler skal enten parkeres i garasjen eller på en merket parkeringsplass ute.

5.9. Garasjene skal ikke brukes til lagring av annet enn hjulsett til bil, skistativ og evt. andre, mindre gjenstander tilhørende bilen. Innbo og andre gjenstander skal ikke lagres i garasjene. All lagring må skje slik at andre leietakere i garasjen ikke blir negativt påvirket med tanke på plass, sikkerhet eller fremkommelighet.

5.10. Garasjeportene skal alltid holdes lukket når leietaker ikke er til stede. Man må forsikre seg at porten blir lukket før man forlater området.

5.11. Lading av el-bil fra stikk i garasje tillates ikke. Slik bruk fører til oppsigelse av leieforholdet og kan få konsekvenser for ditt eierforhold.

Husordensreglene ble sist endret: 31.05.2018, 04.06.2019

5.12. Sykler hensettes på anviste plasser. Sykkelbodene er forbeholdt sykler i jevnlig bruk. Styret kan fjerne ødelagte og hensatte sykler.

6. VASKERI

6.1. Vaskeri skal kun benyttes i åpningstiden som er:
Mandag - lørdag kl. 06:00 – kl. 23:00. (Vask til kl. 22:00, tørk til kl. 23:00). Søndag og helligdager kl. 10:00 – kl. 21:00. (Vask til kl. 20:00, tørk til kl. 21:00).

6.2. Booking av vasketid skjer ved å føre opp leilighetsnummer på bookingskjema for aktuelle dato. Det er mulig å bestille 3 vaskemaskiner og 2 tørketromler pr. vasketid.

6.3. Trenger du mer enn 3 vaskemaskiner på én dag må dette gjøres på drop-in. Det er ikke mulig å forhåndsreservere mer enn 3 vaskemaskiner og 2 tørketromler pr. dag.

6.4. Drop-in er mulig dersom maskinene står ubenyttet mer enn en halv time inn i en reservert tid. Drop-in skal registreres i bookingsskjema som ligger i vaskeriet.

6.5. Feilmeldinger skrives opp på bookingskjema for den aktuelle dagen. Spesifiser hvilken maskin det dreier seg om og beskriv kort problemet. Før også opp navn og leilighetsnr. Informer andre beboere ved å legge i ustand-skiltet på maskinen.

6.6. Alle brukere plikter å behandle maskiner og utstyr forsiktig. Legg merke til vekt- og mengdebegrensning. Har du mye vask må du benytte flere maskiner.

6.7. Det er kun tillatt å vaske vanlig tøy. Store, tunge og svært skitne tekstiler og andre materialer kan skade maskinene og skal derfor ikke vaskes her.

6.8. Vaskeriet er beregnet på normal husholdningsbruk og skal ikke under noen omstendighet brukes til kommersiell vask eller til å vaske for andre enn den husstanden som har abonnementet.

6.9. Borettslaget er ikke ansvarlig for skader på tøy som kan oppstå ved bruk av vaskeriet.

6.10. Ved brudd på disse bestemmelsene vil man kunne bli erstatningsansvarlig og miste tilgangen til vaskeriet.

Husordensreglene ble sist endret: 31.05.2018, 04.06.2019

Vedtekter

For Dynekilgata 15 Borettslag, org nr. 948 859 211

Tilknyttet Ensliges Landsforbunds Boligbyggelag, Oslo (ELBO)

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 16. februar 1984, sist endret av ekstraordinær generalforsamling den 01.november 2024.

ELBO fusjonerte 1.8.2016 med OBOS

1. Innledende bestemmelser

1.1. Formål

Dynekilgata 15 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1.2. Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.
(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS, som også er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2.1. Andeler og andelseiere

(1) Andelene lyder på kroner 100,-.
(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn én andel.
(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2.2. Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektens punkt 4.2.

2.3. Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, 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.
(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3.1. Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3.2, jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3.2. Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3.3. Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansienniteten i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverføring

4.1. Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4.2. Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
(2) Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil 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 ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
(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 uten godkjenning.
(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5.1. Andelseierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slik som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring /inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
(8) Borettslaget kan kreve regress mot andelseier for egenandel ved benyttelse av borettslagets forsikring i tilfeller der det er åpenbart at borettslaget ikke kan klandres for den aktuelle skaden.

5.2. Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6.1. Mislighold

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

6.2. Pålegg om salg

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

6.3. Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage

eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7.1. Felleskostnader

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

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

7.2. Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8.1. Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som består av en styreleder og minst to andre medlemmer. Det kan velges varamedlemmer og valgkomite..

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

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

8.2. Styrets oppgaver

(1) Borettslaget skal ha et styre som består av en styreleder og minst to andre medlemmer. Det kan velges varamedlemmer og valgkomite.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem etter 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 navngitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for at vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagsloven § 3-2 andre ledd.
3. Salg eller kjøp av fast eiendom.
4. Å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene.
5. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.

6. Andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8.4. Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9.1. Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9.2. Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9.3. Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 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 krav om det etter vedtektenes punkt 9.3 (1).

9.4. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

(1) Fastsettelse av styrehonorar gjøres for det kommende styreåret og gjelder for perioden fram til neste ordinære generalforsamling. Styrehonoraret skal som hovedregel indeksreguleres iht. ordinær lønnsutvikling. Generalforsamlingen vurderer ekstraordinært tilleggshonorar i forbindelse med større oppgaver og prosjekter for styret i det kommende styreåret, som ligger utenfor styret formelle ansvarsområde.

(2)

- 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. Møteledelse og protokoll

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

9.6. Stemmerett og fullmakt

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

9.7. Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i 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) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10.1. Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.
(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

10.2. Taushetsplikt

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

10.3. Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11.1. Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagslovens § 7-12:
- Vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

11.2. Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39. jf. Lov om boligbyggelag av samme dato.

12. Videoovervåkning av fellesarealer

Generalforsamlingen har 26.02.19 vedtatt installasjon av videoovervåkning av området rundt postkassene og kjellerkorridor rundt heiser og kjellerinngang. Overvåkningen skal til enhver tid rette seg etter gjeldende lover og regler. Videoovervåkningen skal kun foregå under følgende betingelser:

12.1. Videoovervåkning skal utelukkende dekke de områder som er rammet av innbrudd, tyverier og alvorlig hærverk. Plassering og vinkling av kamera skal gjøres med henblikk på dette.
12.2. Videoovervåkningen i inngangsparti kan bare dekke områdene umiddelbart rundt postkasene og utføres med to kameraer montert over kassene med vinkling fra indre inngangsdør til heis. Det skal ikke brukes styrbare kameraer eller zoom.

12.3. Videoovervåkningen i inngangspartiet begrunnes med gjentatte innbrudd i postkassene og tyverier av store mengder post med påfølgende identitetstyverier.

12.4. Videoovervåkning i kjellerkorridor skal bare omfatte området fra hovedinngangsdør i kjeller til området foran heis og dekkes av ett kamera som monteres i hjørnet av denne korridoren. Det skal ikke brukes styrbart kamera eller zoom.

12.5. Videoovervåkning av kjellerkorridor begrunnes med gjentatte innbrudd og hærverk i boder, tyverier av sykler og private gjenstander.

12.6. Videoovervåkningen begrenses til til tidsrommet 22:00-07:00 alle dager. Opptakstidene kan ikke endres uten generalforsamlingens samtykke.

12.7. Videoopptakene lagres automatisk i inntil 7 dager og skal slettes automatisk etter dette.

12.8. Utstyr for opptak og lagring skal befinne seg i et sikret rom uten tilgang for andre enn styrets tillitsvalgte. Videre skal utstyret i dette rommet installeres i avlåst skap som kun er tilgjengelig for styreleder og styrets sikkerhetsansvarlige i fellesskap.

12.9. Det skal ikke være adgang for sanntids overvåkning eller monitorering over nettverk, f.eks. ved online tilgang til kamera.

12.10. Styret velger en sikkerhetsansvarlig som kun sammen med styreleder har tilgang til og ansvar for opptaksutstyr og for etterlevelse av premissene for overvåkningen. All tilgang til opptak skal loggføres med dato og begrunnelse.

12.11. Opptak kan kun leveres ut til politi eller påtalemyndighet som et ledd i etterforskning av alvorlige kriminelle handlinger. All utlevering skal dokumenteres skriftlig av styreleder og sikkerhetsansvarlig i fellesskap.

12.12. Overvåkningen skal aldri brukes til annet enn avdekking av alvorlig kriminalitet som innbrudd, tyverier og grovt hærverk. Bruk av overvåkning for å avdekke f.eks. brudd på

husordensregler er ikke lovlig og skal ikke forekomme. Ingen andelseiere eller beboere, bortsett fra styrets sikkerhetsansvarlige og styreleder i fellesskap, kan kreve tilgang til opptak.

12.13. Installasjon av videoovervåkning skal ikke begrense andre fysiske tiltak for å motvirke innbrudd, tyverier og hærverk.

12.14. Videoovervåkningen meldes inn til Datatilsynet av styret før opptak igangsettes.

12.15. Videoovervåkningen skal varsles forskriftsmessig med skilt og/eller oppslag

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[III] *115060

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidet gir
Sammenslåing av to 2roms leiligheter
og ny døråpning i 1.etg.

Arbeidssted	Matr.nr.	I.nr.
Dynekil gaten 15		75/380

Byggherre

Ensliges Landsforbund v/
Alfhild Brevig,
Dynekilgt. 15,
Postboks 6676, Rodelökka,

Oslo 5.

Ansvarshavende

Dato KR/TL

9.september 1977

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

For bygningssjefen

KR

Bygningsinspektør
K.Regbo

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

SKI. C-16. ANSVORD

Plan- og bygningsetaten

Oslo

NYDALEN ARKITEKTKONTOR AS
Postboks 4451 Nydalen
0403 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 29.04.2022
	201916727 - 22 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Mari Helene Slagsvold	

Adresse:	DYNEKILGATA 15	Eiendom:	226/6/0/0
Tiltakshaver:	Bendiks Vik	Søker:	NYDALEN ARKITEKTKONTOR AS
Tiltakstype:	Kontor-/administrasjonsbygg	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Dynekilgata 15

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring fra kontor til leiligheter, mottatt 28.04.2022.

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

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201916727			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan og fasade	A501	25.09.2019	1/11

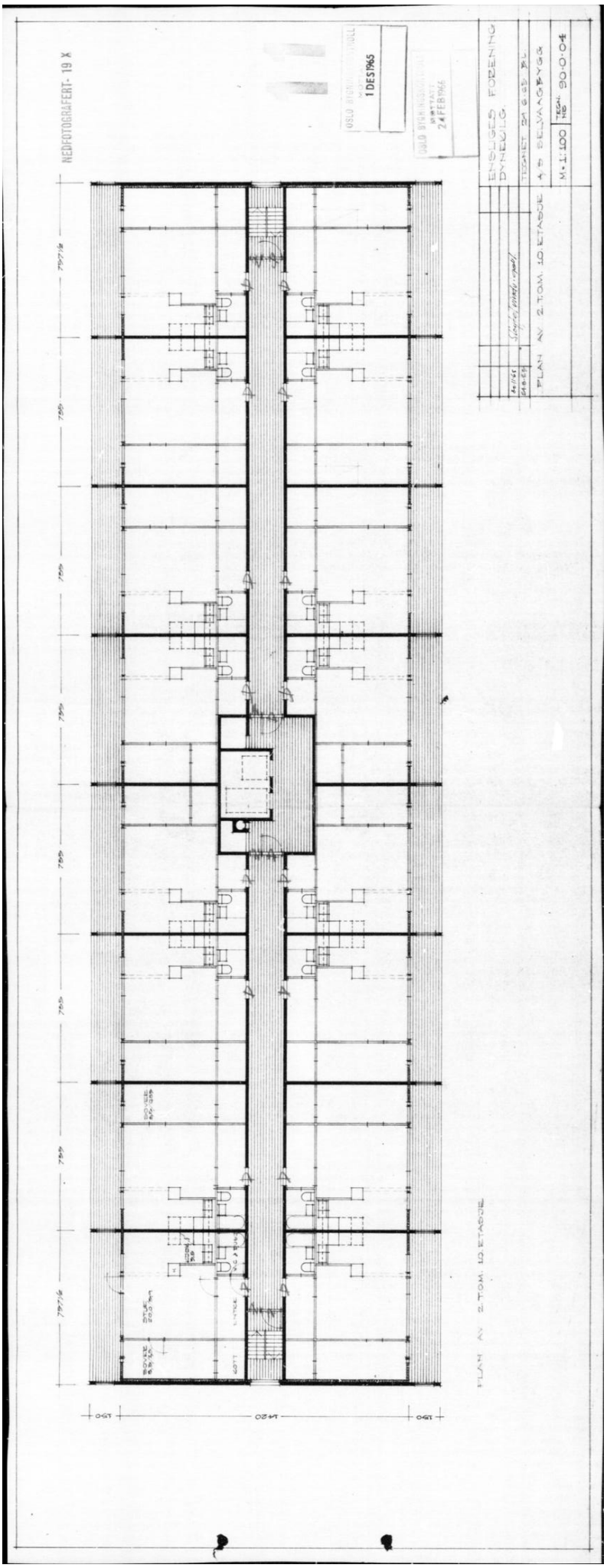
Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Mari Helene Slagsvold - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
Bendiks Vik, Konows gate 83 C, 0196 OSLO


NEDFOTOGRAFERT - 19 X
1 DES 1965
24 FEB 1966
ENSLIGES FORENING
DYNEBOLIG
TEGNET AV G.SB. BL
4 ½ ETASJES BYGG
PLAN AV 2. TOM. 10 ETASJE
M. 1:100
TEGN. NR 90-0-04
PLAN AV 2-TOM. 10 ETASJE

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Firesafe As
Sluppenveien 12E 15
7037 TRONDHEIM

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 31.03.2023
KRISTIAN FISKVIK	202216653 - 8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Marie Meulman	

Adresse:	DYNEKILGATA 15	Eiendom:	226/6/0/0
Tiltakshaver:	Dynekilgata 15 Borettslag	Søker:	Firesafe As
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Dynekilgata 15

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rørgjennomføringer mottatt 23.02.2023.

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

Det er ikke sendt inn tegninger i saken.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 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

Vennlig hilsen

Marie Meulman - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
Dynekilgata 15 Borettslag, V/OBOS, Postboks 6666 St Olavs Plass, 0129 OSLO

199901029 18

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Siv.ark. MNAL Lisbeth Figur
Axel Brincks vei 16
0682 OSLO

– 2 MARS 2000
Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199901029-17 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Per Bekkedahl | Arkivkode:

Byggeplass:	DYNEKILGATA 15	Eiendom:	226/6/0/0
Tiltakshaver:	Ensliges Landsforbund v/ Agnes Husbyn	Adresse:	Dynekilgata 15, 0569 OSLO
Søker:	Siv.ark. MNAL Lisbeth Figur	Adresse:	Axel Brincks vei 16, 0682 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Tor-Helge Eikeland
Seksjonsleder

Per Bekkedahl
Saksbehandler

Kopi til: Enliges Landsforbund v/Agnes Husbyn, Dynekilsgt. 15, 0569 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift AS
Trondheimsveien 170
0570 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 09.07.2024
	202317263 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Ingrid Marie Sæther Halbjørhus	

Adresse:	DYNEKILGATA 15	Eiendom:	226/6/0/0
Tiltakshaver:	Erlend Johansen	Søker:	Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Dynekilgata 15

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av bad, mottatt 12.06.2024.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202317263			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan nytt bad			5/3

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet,

jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Ingrid Marie Sæther Halbjørhus - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Karine Bue Iversen

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
Erlend Johansen, Dynekilgata 15, 0569 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NYDALEN ARKITEKTKONTOR AS
Postboks 4451 Nydalen
0403 OSLO

Dato: 16.10.2017

Deres ref.: RAGNVALD HALSET | Vår ref.: 201616682-11 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Birgitte Storheim | Arkivkode: 531

Byggeplass:	DYNEKILGATA 15	Eiendom:	226/6//
Tiltakshaver:	ENSLIGES LANDSFORBUND	Adresse:	Dynekilgata 15, 0569 OSLO
Søker:	NYDALEN ARKITEKTKONTOR AS	Adresse:	Postboks 4451 Nydalen, 0403 OSLO
Tiltakstype:	Kontor-/administrasjonsbygg	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Dynekilgata 15

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring fra kontorareal til boligareal, mottatt 04.10.2017.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201616682			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Tegning_ny_plan	504	04.10.2016	1/11

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/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 16.10.2017 av:

Birgitte Storheim - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

Kopi til:
ENSLIGES LANDSFORBUND, Dynekilgata 15, 0569 OSLO, post@ensliges.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Brodr. Amundsens Rørleggerbedrift AS
Trondheimsveien 170
0570 OSLO

Dato: 26.11.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201303938-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Pål Arne Bustad | Arkivkode: 531

Byggeplass:	DYNEKILGATA 15	Eiendom:	226/6/0/0
Tiltakshaver:	Merethe Anette Ryen	Adresse:	Dynekilgata 15, 0569 OSLO
Søker:	Brodr. Amundsens Rørleggerbedrift AS	Adresse:	Trondheimsveien 170, 0570 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - DYNEKILGATA 15

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 25.11.2013.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 26.11.2013 av:

Pål Arne Bustad - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	205074
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 8. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	13.01.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	DYNEKILGATA 15
Postadresse:	0569 OSLO
Matrikkel:	0301-226/6

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 205074

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SELVAAG PROSJEKT AS
Postboks 33 Øvre Ullern
0311 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201509145-9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Tove Mette Pettersen	Dato: 11.11.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	DYNEKILGATA 15	Eiendom:	226/6
Tiltakshaver:	DYNEKILGATA 15 BORETTSLAG	Adresse:	Postboks 6676 Rodeløkka, 0502 OSLO
Søker:	SELVAAG PROSJEKT AS	Adresse:	Postboks 33 Øvre Ullern, 0311 OSLO
Tiltakstype:	Ukjent tilttype	Tiltaksart:	Ukjent tiltaksart

FERDIGATTEST - DYNEKILGATA 15

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 05.10.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201509145			
Beskrivelse	***Tegningsnr***	***Dato***	***PBE-id***
Skisse søppelbrønner		*09.03.2015*	*1/13*
Monteringstegning med høyder			*1/15*
Situasjonsplan			*5/2*
Plan		*09.06.2015*	*5/3*

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 11.11.2015 av:

Tove Mette Pettersen - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo

www.oslo.kommune.no/pbe

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Kopi til: DYNEKILGATA 15 BORETTSLAG, Postboks 6676 Rodeløkka, 0502 OSLO, dynekilgata15.borettslag@gmail.com

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hersleibsgate 19[III] *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Bruksendring av to 1-roms leiligheter og sammenslåing av disse til kontorer i 1.etg.

Arbeidssted	Mair nr.	Jnr.
Dynekilgaten 15		78/562

Byggherre

Ensliges Landsforbund v/
Alfhild Brevig,
Dynekilgaten 15,

Oslo 5.

Ansvarshavende

Dato GH/TL

9.oktober 1978

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

For bygningssjefen

G.Heber

~~XXXXXXX~~
Bygningsinspektør
G.Heber
overingeniør

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

Skl. D-16 ANDVORD.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Euro-Service
Kranveien 2
0684 OSLO

Dato: 06.07.2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201014603-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ingrid Mellingen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	DYNEKILGATA 15	Eiendom:	226/6/0/0
Tiltakshaver:	Silje Solvang	Adresse:	Dynekilgata 15, 0569 OSLO
Søker:	Euro-Service	Adresse:	Kranveien 2, 0684 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Dynekilgata 15

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest mottatt 01.07.2011.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 06.07.2011 av:

Ingrid Mellingen - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Kopi til: Silje Solvang, Dynekilgata 15, 0569 OSLO, ssolvang@hotmail.com
Vedlegg: Orientering om klageadgang

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

KOPI

Oslo, den 4/9-1958.

GE/KL.

FERDIGATTEST

(for nybygg og større arbeider)

Arbeidet Bymarkgt. 15, Oslo. Nr. 65/2575

Arbeidets art Nybygg. Nr. 4/70-9-2

Bygningens art Boligblokk m/garasjer.

Tiltakshaver Enslige's forening, v/Gustav Jensen, Solligt. 2, Oslo - 2.

Byggherre A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo - 3.

Utført av Overing. Knut Konrad Hansen, A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo-3.

Ovenfor nevnte byggearbeid er utført under kommunal tilsyn.

Med den avsluttende nyssyn/syn i/a det ikke kunnet noe bemerkning.

Ferdigattest godtgjør at bygningsmessige forhold som egenskaper, utførelse av bygget og plikter ikke for innflytting av beboere, vannforsyning, gass og elektrisitet.

O. Nesser.

Det gjøres oppmerksom på at byggelovens § 111 pkt. 1–2 bestemmer at den skal innsende byggemelding og forelegge tilfredsstillende for bygning eller annen del av denne før i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygninger vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har vært.

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	205074
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	13.01.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	DYNEKILGATA 15
Postadresse:	0569 OSLO
Matrikkel:	0301-226/6

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 205074

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

OSLO KOMMUNE
[illegible]

Forbigatinat

Omgjøring fra salg til kontor i 1.etg.

Gateadresse	Gnr./Bnr.	Saksnr.
Dynekligata 15		81/1038

Eneeiers Landsforbund
v/vd.Sek.,
Dynekligata 15,
0369 OSLO 3

Agnes Bratbye
Ormestadåsen 27 B,

1345 ØSTERÅS

KJH/BT

15.mai 1985.

For byrådssjefen

Kjell S.Johnsen

Oslo kommune

PLAN- og BYGNINGSETATEN

Dyrektlgt. 15 Borettslag
Dyrektlgata 15

0569 OSLO

Finstad, Arild
Rosenvien 7

3530 JEVNAKER

Arkivnøkkel	Vår ref/løpenr.	Journr.
131.7	9500	95/7133

Deres ref.

Vår saksbeh.
Hil J. Engebretsen

Dato
6. november 1995

Arbeidssted : 226/0206 Dyrektlgata 15
Byggherre : Dyrektlgt. 15 Borettslag, Dyrektlgata 15, 0569 OSLO
Arbeidets art: [illegible]

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

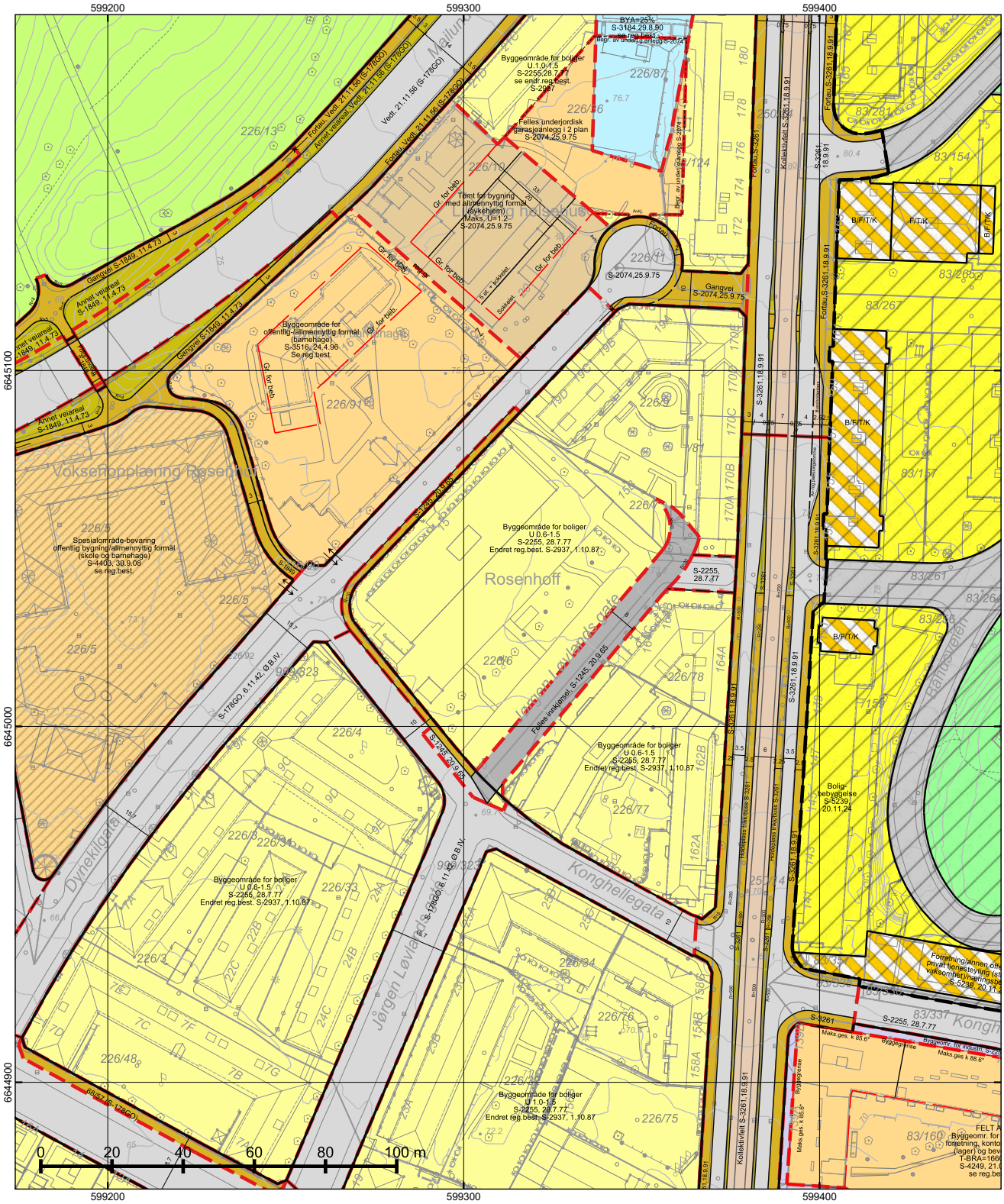
Det meddeles at man ved ferdigbefaringen av overnevnte arbeid ikke fant tvil lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold ved det av gitt igangsettelsen for.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Bjørnar Booth
Overingeniør

Hil J. Engebretsen
Ing.i



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

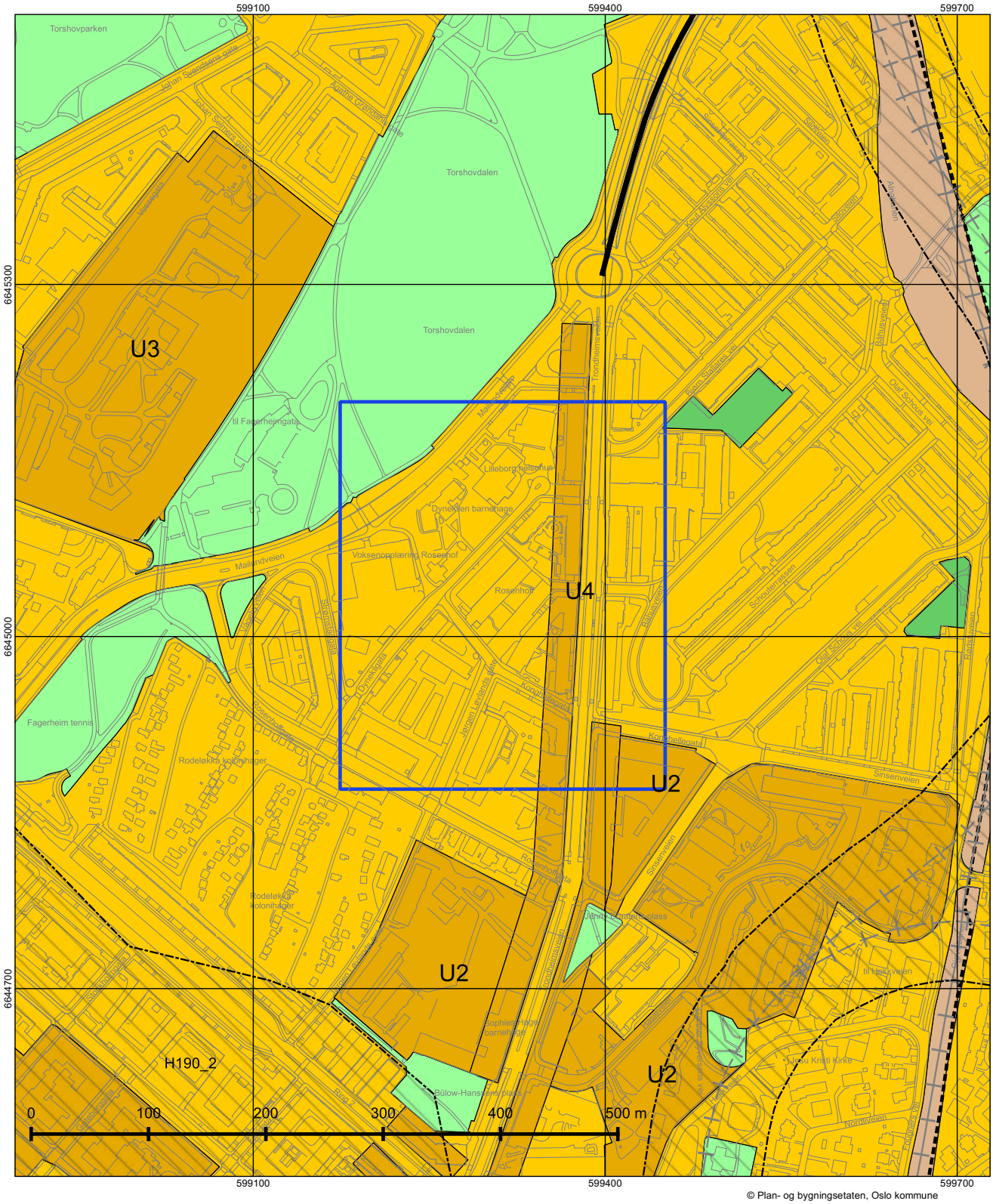
PlottID/Best.nr: 151531/ 86524796
Deres ref.:
Adresse: Dynekilgata 15
Kommentar:
Gnr/Bnr: 226/6

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: 12.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151531/86524796
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

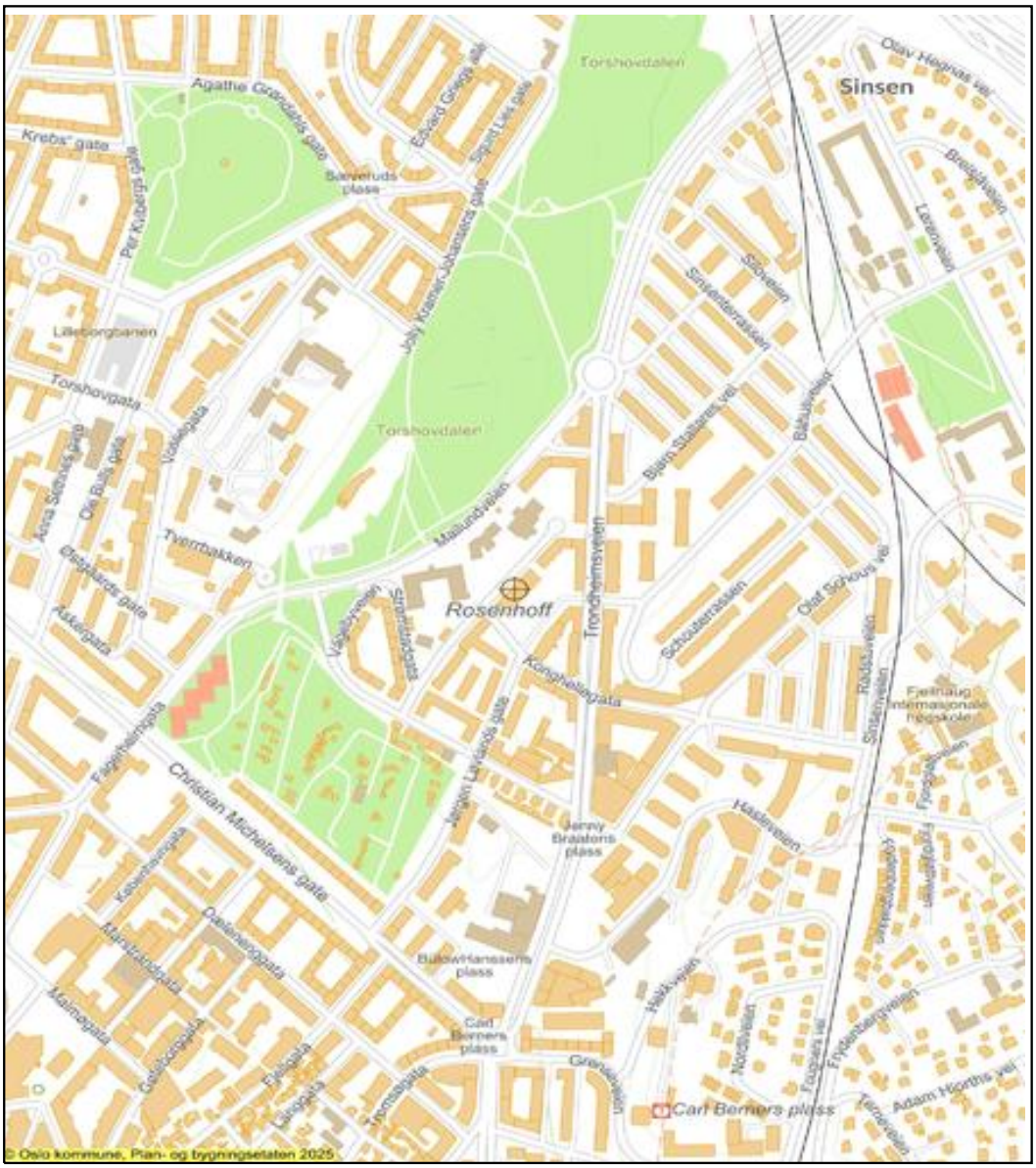
Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oversiktskart

Adr.:	Dynekilgata 15	Bydel :	GRUNERLØKKA
Gnr bnr :	226 / 6	Skolekrets (2020/2021):	Sinsen



Dato: 12.01.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Eirik Halvorsen
DYNEKILGATA 15

Dato: 12.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86524796
8926498

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.226 BNR. 6

Vi viser til bestilling av 20260112 for DYNEKILGATA 15.

GNR. 226 BNR. 6

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 01.03.1884.

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

4801 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

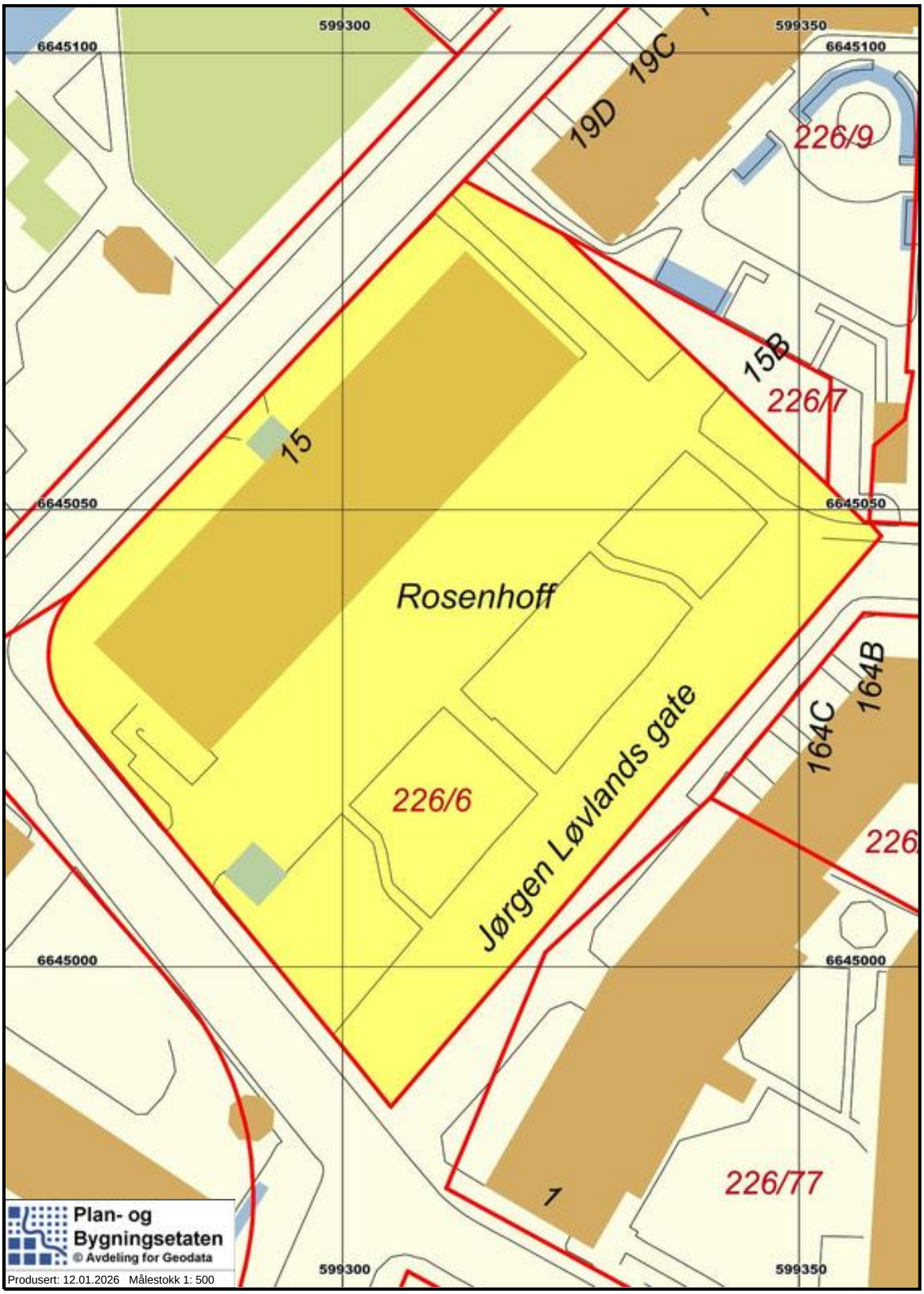
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


599300
599350
6645100
6645100
19C
19D
226/9
15B
226/7
15
6645050
6645050
Rosenhoff
226/6
Jørgen Løvlands gate
164C
164B
226
6645000
6645000
226/77
1
599300
599350
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 12.01.2026 Målestokk 1: 500



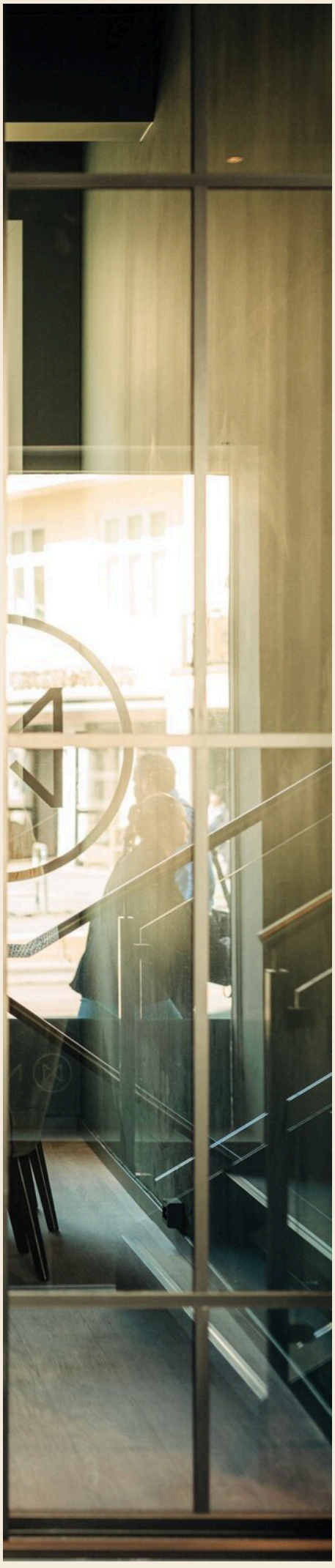
Dynekilgata 15 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 12.01.2026

Velkommen til

Nordvik Grünerløkka

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 bolig. Vi vektlegger faglig kunnskap i kombinasjon med solid bransjeerfaring, og vet hva boligkjøperne 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 med en av våre dyktige meglere for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg



Sofienberggata 23C, 0588 OSLO
grunerlokka@nordvikbolig.no
940 58 565

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: 64-0003/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Dynekilgata 15 0569 OSLO
Matrikkel: Gnr 226, bnr 6 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:

Barry Khalidi

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Puls Eiendomsmegling AS
b.khalidi@nordvikbolig.no
919 95 982