NORDVIK

Dynekilgata 19C

3 soverom | 56 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Dynekilgata 19C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
63	Om boligen
78	Nabolagsprofil
79	Vedlegg
105	Andre vedlegg
171	Kontaktinfo
174	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
177	Forbrukerinformasjon om budgivning
178	Budskjema

Salgsoppgave produsert 08.01.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og gjennomgående 4-r med balkong. Hele leiligheten ble betydelig oppusset i 2019. Nydelig bakgård. Vann/fyring inkl.

Prisantydning	**5 990 000,-**
Omkostninger	**9 786,-**
Totalpris	**6 265 729,-**
Fellesgjeld	**265 943,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 606,-**
BRA-i	**56 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1936**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til en lys og tiltalende 4-r andelsleilighet beliggende i et etterpurt borettslag med fantastisk bakgård. Hele boligen er betydelig oppusset i senere år, inkl. nytt bad og kjøkken fra 2019. Boligen har i tillegg en herlig balkong vendt mot en stor, idyllisk og skjermet bakgård. Leiligheten har en attraktiv og stille beliggenhet innerst i blindvei på Rosenhoff, godt tilbaketrukket fra Trondheimsveien.

Kort fortalt:
Gjennomført og pent oppusset leilighet
Fleksibel planløsning med flere muligheter for romfordeling
Delikat bad med gulvvarme og opplegg til vaskemaskin
Ekstra lagring i lofts- og kjellerbod
Veldrevet borettslag
VV. og fyring inkl. i felleskostnadene
Kollektivt like rundt hjørnet
Områder som Grünerløkka, Torshovdalen og Nydalen/Storo innen gangavstand

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 56 kvm
Total BRA: 56 kvm



Plantegning kan ikke brukes til detaljmåling og arealutregning. Mål er satt på kun innvendige rom. Avvik kan forekomme.

Alternativ planløsning



Plantegning kan ikke brukes til detaljmåling og arealutregning. Mål er satt på kun innvendige rom. Avvik kan forekomme.
















CHAMPAGNE




AMESON
MERETE BØ
CHAMPAGNE


MERETE BØ
OST OG VIN
CHAMPAGNE


MERETE BØ OST OG VIN
CHAMPAGNE














NILENS JORD
NILENS JORD
nora




NORD


















EB 81811




D
630

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 nordvikunderøskelesen.

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0264/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Dynekilgata 19C, 0568 OSLO
Gnr 226, bnr 9 i Oslo kommune
Andelsnr 67 i Trondhjemsv 170 Borettslaget, org.nr. 948322269

Selgere
Karoline Michelsen
Snorre Magnus Lindholm-Thrana

Kjøpesum og omkostninger
5 990 000,- (Prisantydning)
265 943,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 255 943,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 786,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 086,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 265 729,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 275 029,- (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

1936

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 56 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 65 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
2. etasje:
BRA-i: 56 kvm. Entré, kjøkken/spisestue, bad, soverom 1, soverom 2, stue(evt. soverom 3)
Total BRA: 56 kvm.
TBA: 4 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Bod
Total BRA: 6 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Bod
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Leiligheten inneholder entré, kjøkken/spisstue, bad, to soverom samt stue (som kan benyttes til soverom)

I tillegg disponerer leiligheten:
- 1 loftsbod på ca. 3 kvm (6 kvm gulvareal).
- 1 kjellerbod på ca. 6 kvm.

Felles sykkelbod i bakgården.

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
Velkommen til Rosenhoff, et ettertraktet nabolag som ligger nydelig til på en høyde, sentralt men likevel stille og rolig til sentralt i Oslo by! Her finner du denne nydelige, gjennomgående leiligheten som ligger fint til i et borettslag som har en av områdets virkelig vakre, grønne bakgårder. I bakgården finner du store, fine plenarealer, mange sittegrupper, bærbusker og grillplass. En grønn idyll i byen som er høyt verdsatt! Leiligheten har store vindusflater som gir godt lysinnfall og fra både kjøkken og stuen er det et herlig utsyn til det skjermede gårdsrommet som sommerstid bugner av flotte trær, prydbusker, plenarealer og hyggelig beplantning. Leilighetens balkong vender også inn mot dette vakre gårdsrommet og her nytes de fine sommerdagene fra morgen til kveld. Leiligheten har en gjennomgående god standard og hele leiligheten er stilsikkert oppusset i 2019. Her kan du flytte rett inn! Boligen har også en fleksibel planløsning med mulighet for tre soverom hvor alle er vendt mot rolige omgivelser. Det er også mulig å åpne opp mellom kjøkken og stuen dersom en åpen løsning er ønskelig. Her bor du og innreder etter behov.

En enveiskjørt gate på den ene siden og en rolig bakgård på den andre siden av leiligheten gjør at du her bor stille og fint til!
Velkomment til Dynekilgata 19 C og en nydelig leilighet beliggende i et svært attraktivt og etterspurt borettslag på Rosenhoff.

Leiligheten inneholder:

Stue:
Leiligheten har en lys og funksjonell stue med plass til sofagruppe og TV-løsning. Store vindusflater vendt mot indre gård, slipper inn rikelig med dagslys og gir rommet en luftig og behagelig atmosfære. Stuen er effektivt utformet og egner seg godt som en hyggelig oppholdsplass. Nøytrale fargetoner og moderne uttrykk gjør rommet lett å møblere og skape et moderne preg. Stuen har tidligere blitt benyttet som et tredje soverom.

Balkong:
Fra kjøkken/spisestue er det utgang til en hyggelig balkong på ca. 4 kvm. Balkongen ble oppgradert og ferdigstilt i 2020, og byr på et pent og oppgradert uteareal som egner seg godt til både morgenkaffe og rolige sommerkvelder. Fra balkongen har man også en flott utsikt utover borettslagets nydelige fellesområder. Her vil du trives!

Kjøkken:
Kjøkkenet er hjertet i leiligheten og et godt rom med plass til langbord! Her samler du familie og venner til hyggelige lag! Rommet er også perfekt med adkomst til leilighetens fabelaktige balkong som blir en forlengelse av rommet sommerstid!
Moderne kjøkkeninnredning fra Hettich fra 2019.
Kjøkkenet har en kombinasjon av hvite, slette fronter som overskap og en delikat brun palett på underskap som matcher gulvet perfekt og leilighetens øvige fargeplan. Et delt fargevalg mellom over- og underskap gir et delikat uttrykk i rommet. Videre har kjøkkenet en slitesterk laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Det er integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp. Mekanisk avtrekk via ventilator. Kjøkkenet fremstår som pent brukt og funksjonelt med god skapplass. Ideelt for sosial matlaging! Dersom en velger å benytte stuen som et tredje soverom kan kjøkkenet benyttes som et felles oppholdsrom med plass til sofagruppe.

Bad:
Eksklusivt og moderne bad fra 2019, utført med fliser i elegante lyse men lune nyanser som gir et stilrent og tidløst uttrykk. Behagelige varmekabler i gulvet. Badet er innredet med en lekker heldekkende servant på underskap, rundt speil med integrert belysning og stemningsfulle downlights i taket. Vegghengt toalett og en praktisk dusjløsning med regnfallsdusj i egen nisje. Videre er badet utstyrt med opplegg for vaskemaskin og det er videre plass til oppbevaringsløsninger her.

Hovedsoverom:
Et nydelig rom malt i rolige dempet farger som gir en avslappende atmosfære. Her er det god plass til dobbeltseng med nattbord på hver side. Rommet vender mot rolig, blindvei så her sover du godt! Det er god plass til garderobeskap i nisje i dette rommet.

Soverom 2:
Soverom 2 har også plass til dobbeltseng ved behov. Rommet har vegger malt i en dyp grønnfarge som gir en sofistikert og dempet atmosfære. Det er godt med plass til seng og nødvendig møblement, oppbevaring og rommet kan enkelt tilpasses ulike behov.

Entré:
Hyggelig og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. Her har man god plass til oppheng av ytterklær og plassering av sko. Her er det mulig å sette inn ulike oppbevaringsløsninger ved behov. Dørtelefonen er praktisk plassert ved inngangsdøren. Downlights i himling gir godt lys i rommet.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Borettslaget har noen få parkeringsplasser for biler som er mest egnet for korttidsparkering.

Det er også mulighet for leie av parkeringsplass etter venteliste (m/uten el-bil lader og i/uten garasje) i Dynekilgata 15.

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

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

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

Modernisering og påkostninger
2019: Betydelig renovert leilighet
2020: Balkong ble oppgradert og utvidet
2020: Ny platetopp
2022: Nymalt (alle vegger og vinduskarmer)
2025: Bad har fått mindre oppgradering (fug, silikon og inspeksjonsluke)

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2019 Badet ble renovert i 2019 av faglærte håndverkere. Hovedentreprenør: FrognerEntreprenør AS Underleverandører: – Elektro og Rør Service AS (rørarbeid + el-arbeid på badet) – Lislegaard Bygg og Membran(membranarbeid) Arbeidet omfattet full riving og oppbygging av badet med nytt sluk, nytt rør-i-rør-system, membran på gulv og vegger, varmekabler, nye fliser, samt nytt toalett, dusj og servantinnredning. Komplett våtromsdokumentasjon foreligger. Arbeidet ble utført 01.07.2019-10.08.2019. 2025 Lagt ny ytre fugemasse samt silikon for å friske opp fargene i forkant av salg, egeninnsats. 2026 05.01.26. I 2026 ble det åpnet to gulvfliser ved baderomsdør og rundt hovedkraner for kontroll og fjerning av bomfliser. Fagrapport fra Urbana Fasade AS konkluderer med ingen lekkasje og ingen membranskade. Fliser/fuger er lagt tilbake. Det er også montert en inspeksjonsluke til hovedkraner under toalett. Dokumentasjon foreligger.

- Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med renoveringen av badet i 2019 ble både membran og sluk fornyet. Arbeid utført av: Membran: Lislegaard Bygg og Membran v/ Bjørn Lislegaard Bygg/anleggsarbeider inkl. underlag, oppbygging og koordinering: Frogner Entreprenør AS v/ Samir Boumessaoud Rørarbeid inkl. nytt sluk: Elektro og Rør Service AS v/ Bendriss N. Beskrivelse av arbeidet: Det ble etablert nye membranløsninger på både gulv og vegger. På veggene ble det påført smøremembran (Mapei), og på gulvet ble det lagt banemembran/vinylmembran med slukmansjett, utført i henhold til Byggebransjens våtromsnorm (BVN). Eksisterende sluk ble fjernet og erstattet med nytt Joti-sluk. Alle gjennomføringer ble forseglet med Litex-mansjetter. Arbeidet er dokumentert i våtromsdokumentasjonen. Utførelsesperiode: Juli–august 2019.

- Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ikke orginal oppbygging, men det finnes full dokumentasjon på renoveringen av badet i 2019. Badet ble renovert av Frogner Entreprenør AS i 2019, som sto ansvarlig for hele utførelsen. Det finnes våtromsdokumentasjon som viser lagvis oppbygning av badet, inkludert membran, sluk, rørføringer og konstruksjon. Membranarbeidet ble utført med sveiset våtromsmembran Protan G 1.5, dokumentert i “Sluttdokumentasjon sveisemembran på bad”. Rørarbeidet ble utført av autorisert rørlegger (dokumentert i "Rørlegger dokumentasjon"). Dette inkluderer nytt sluk, nytt røropplegg og samsvarserklæringer. Elektrikerdokumentasjon foreligger også. Alt arbeid ble ferdigstilt i august 2019, og komplett dokumentasjon ligger vedlagt.

- 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?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I borettslagets regi ble det gjennomført et omfattende balkong-, fasade- og takprosjekt ca. 2020–2021. Arbeidet omfattet utbedring/rehabilitering av fasader, utvidelse av balkonger og tilhørende konstruksjoner, samt noe takarbeid. Entreprenør: Oslo Murmesterbedrift AS, med OBOS Prosjekt som rådgiver /prosjektoppfølging for borettslaget. Arbeidet gjelder felles bygningsdeler (fasade, balkonger og tak). Det er ikke utført andre endringer eller reparasjoner på pipe/ildsted, privat terrasse, garasje eller bod i min eiertid utover normalt vedlikehold.

- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er utført elektrisk arbeid i leiligheten i 2019 i forbindelse med renovering, hvor det foreligger samsvarsærklæring. Arbeidet er utført av Kodar Nordic AS, registrert elektroinstallatør. Arbeidet er dokumentert gjennom: Samsvarserklæring datert 21.11.2019, signert av ansvarlig installatør Lill Eriksson. Risikokontrollskjema og sluttkontrollrapport for det elektriske anlegget, utført samme dato. Arbeidet omfatter blant annet: Kontroll og gjennomgang av elektrisk anlegg Oppgraderinger og

installasjoner i forbindelse med renovering. Dokumentasjonen viser at arbeid og sluttkontroll er gjennomført fagmessig og i henhold til gjeldende forskrifter.

- Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Svar: Ja. Når ble kontrollen utført? Beskrevet i forrige punkt.

- Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Svar: Nei. Eventuell kommentar: Mulig å leie fast el-bilplass ca 50m gange fra boligen. Finnes også kommunale plasser i nærheten.

- Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja, i forbindelse med rehabilitering av badet i 2019 ble nytt sluk og nytt rør-i-rør system installert av faglært rørlegger (dokumentert). Jeg kjenner ikke til arbeid på øvrige vann- eller avløpssystemer, da dette er borettslagets ansvar.

- Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Svar: Ja.
Beskriv: I 2019 oppstod det vannlekkasje under riving av badet, som følge av gamle/råtne rør. Vann trengte inn til nabo (leil. 116 og 117) og borettslaget/IF håndterte saken. Deretter ble badet renovert av faglærte håndverkere ref. tidligere punkt om arbeid på baderom.

- Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Svar: Ja.
Beskriv: I 2022 ble det registrert vannskade relatert til et gammelt avløp som sto uplugget inne i en kasse etter oppussingen i 2019. IF-rapporten beskriver årsaken som: «Vid oppussing 2019 har entreprenør ikke satt plugg på avløp. Open avløp inbyggd i kassen.» Skaden medførte oppsvulmet parkett i 2. etasje og skade på kjøkkenskap i 1. etasje. Anbefalt tiltak var å plugge avløpet og isolere kjølevannsrør i samme kasse. Tiltak er gjennomført, og skadene er utbedret i regi av borettslaget.

- Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Svar: Ja. Beskriv: Vanndrypp fra ventil på radiator på et av rommene. Ventil ble byttet ut på dette rom og på kjøkkenet, og er i dag fungerende.

- Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Svar: Ja, Oppgi type rapport og årstall: Ja. Det foreligger skaderapporter fra IF/forsikringsselskap i forbindelse med vannskader i 2019 og 2022 (lekkasje fra min leilighet 217 med følgeskade i leil. 116/117). I tillegg finnes våtromsdokumentasjon fra renovering av badet i 2019, samt rør- og el-dokumentasjon.

- 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?
Svar: Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Boligens areal ble oppgitt i salgsoppgave og takstrapport fra 2019.

- Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Svar: Ja. Det er noen synlige sprekker i kjøkkenbenk. Kondens ble oppdaget i inspeksjonsluke november 2025, meldt til styret og forsikringsselskap, ble konkludert som kondens fra kaldt- og varmtvannsrør uten ytterligere komplikasjoner.

Bygningssakkyndig
Takstportalen Aleksander Olsen

Byggemåte
Utvendig:

Vinduer: Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra 2020. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Vinduer - 2: Malte vinduer med isolerglass fra 1990. Vinduer med normal bruksslitasje med tanke på alder og fremstår med tiltenkt funksjon. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger.

Dører: Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra 2020. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Dører - 2: Finert slett ytterdør B30/35 db fra nyere årstall. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong med utgang fra stue på ca. 4 m². Betongdekke. Rekkverkshøyde på 103 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskille i betong. Etasjeskille synes å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

TG2
Vinduer - 2
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det gjøres oppmerksom på alder.
Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring.

2. Etasje - Bad - Ventilasjon
Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Konsekvens/tiltak: Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst. Borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

2. Etasje - Kjøkken - Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak: Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Eldre kobberrør gjelder røropplegg i veggkasse på badet.
Konsekvens/tiltak: Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene. Kommende lokale utbedringer på kobberrør kan ikke utelukkes på sikt.

Ventilasjon
Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Alle rom med manglende/redusert ventilering bør økt ventilering/ventilspalte opparbeides.
Konsekvens/tiltak: Tette rom ved lukket dør kan føre til kondens eller begrenset luftutskifting. Ventilspalter på dørblader bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning. Kanaler bør etterkontrolleres og evt. utbedres. Rens av kanaler er påregnelig.

TGIU
Varmesentral
Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer via sentralfyr. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.

Varmtvannstank
Felles varmtvannsystem. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.

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

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

Følgende medfølger ikke handelen:
- Lamper
- Gardiner
- Garderobeskap
- Veggpanel på balkong

Følgende medfølger handelen:
- Hvitevarer (Kjøleskap, komfyr, oppvaskmaskin, vaskemaskin)
- Persienner
- Router (internett)

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.

Søknad kan sendes via Vibbo.no eller du kan kontakte OBOS for å få søknadsskjema for utleie/bruksoverlating. Utdypende informasjon finnes på: https://www.trondhjemsveien170.no/p/utleie.html

Energi og oppvarming

Energimerking
D - gul
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer via sentralfyr. Felles varmtvannsystem.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 4173 kWh i foregående år (per 14. des).
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 606,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, fjernvarme via radiatorer, kommunale avgifter, vaktmestertjenester, renter og avdrag på fellesgjeld, vask av fellesområder, snømåking, plenklipping, drift av fellesvaskeri, strøm i fellesområder,

bygningsforsikring, drift og vedlikehold m.m.

Herav:
Obos Nett: 243,-
Balkongtillegg 1: 158,-
Felleskostnader: 5 205,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Andre utgifter
Utover det som betales i fellesutgifter, må det påregnes kostnader for strøm, innboforsikring m.m.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 351 561,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 406 244,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Borettslaget har en kollektiv avtale med OBOS Nett, som gir alle beboere 1000/1000 Mbps fiberinternett.
De som ønsker det kan også for egen regning velge en TV-pakke med dekoder fra en av distributørene som er tilgjengelig fra OBOS Nett.
Se valgmulighetene på:
https://www.obos.no/boligselskap/nett

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av 97 andelsleiligheter.
Borettslaget har følgende adresser:
- Dynekilgata 19 A-D, 0569 Oslo, gårds- og bruksnummer 226/9
- Trondheimsveien 170 A-E, 0570 Oslo, gårds- og bruksnummer 226/81.
Trondhjemsveien 170 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948322269, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune.
Borettslagets hjemmeside:
https://www.trondhjemsveien170.no
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Vaskeri:
Borettslaget har fire vaskerier med vaskemaskin, tørketrommel og tørkerom. Fellesvaskeriene ligger i Trondheimsveien 170 B og D og i Dynekilgata 19 B og D og skal brukes i henhold til gjeldende regler. Enkel adkomst via kjeller. Alle vaskeriene er tilgjengelig for alle beboere. Nye vaskemaskiner og tørketromler er installert med online bookingsystem.

Vedlikeholdsplan
Oversikten nedenfor er ment å gi andelseierne innsikt i de største utfordringene som borettslaget kommer til å møte de kommende årene. Styret har gjort en grov inndeling av tiltakene. Noen av tiltakene kan være så store at de bør utredes grundig av styret før de behandles på generalforsamling, mens mange andre tiltak kan gjøres fortløpende av styret.
Vedlikeholdsplanen kan sees her:
https://www.trondhjemsveien170.no/p/vedlikeholdsplan-for-borettslaget.html. Punkter som etablering av Online booking av vaskeriene samt nye Industrivaskemaskiner og tørketromler er allerede utført.

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

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

Prioriterte tiltak, kort sikt
- Trapp på fyrrommet.

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

- El-tiltak: Mye av den elektriske infrastrukturen i borettslaget er over 35 år gammel og moden for utskiftning. Styret ønsker å prioritere utskiftning av hovedtavler (5 hovedtavler) og mange mindre sikringsskap tilknyttet fellesområdene (ikke leilighetene sine sikringsskap). Skapene bør trolig oppgraderes med skifte av alle sikringer og få inn moderne overspenningsvern (lynvern).
- Trapp på fyrrommet: Trappen er smal, veldig bratt, og bredden på trappetrinnene er for smale og ellers i dårlig stand. Må byttes ut av HMS-hensyn.
- Nøkkelsystem: Det er mye service på dagens slitte låser og nye nøkler koster veldig mye. Nøkkelsystemet er fra

2003 og en oppgradering kan også gi beboerne mange nye muligheter som bruk av brikker, midlertidige koder etc.
- Porttelefon: Videoapparatene var toppmoderne når de kom i 2005, men har gått ut av produksjon og er vanskelig å erstatte når noen har skadet de, typisk i forbindelse med oppussing i leiligheten. Anlegget har fungert for det meste veldig bra siden 2005, men en oppgradering av terminaler/enheter kan være nødvendig.

Tiltak på lengre sikt
Her kommer saker hvor vi ser at det er et behov for vedlikehold, men som like er like presserende å få gjennomført som annet vedlikehold.
- Vinduer: Under balkong- og fasadeprosjektet i 2021 ble vinduene malt. I tillegg måtte vinduer fjernes der det kom en ny balkongdøråpning. Alle vinduer i balkongdøråpningene ble derfor byttet ut, samt enkelte andre vinduer i hovedsak pga råteskader. Prosjektet viste at tilstanden var dårligere enn forventet og gjenværende vinduer bør vurderes å bli skiftet ut i stedet for å bli malt på nytt etter 3-5 år.
- Radiatorer: I balkong- og fasadeprosjektet i 2020/2021 ble det satt inn ny radiatorer i 48 leiligheter der det ble montert ny balkongdør. Øvrige radiatorer bør vurderes byttes også.
Oppgangene: Oppussing av oppgangene har det kommet enkelte forslag om til styret, og styret har lenge sett behovet for det selv. Oppgangene ble pusset opp i 2002. De fremstår i dag som slitte og famlete. Det er behov for å male/sparkle veggene i lyse farger og bytte ut gulvet. Lysarmaturene i oppganger, kjeller og loft er også klar for utskifting og bør byttes ut med sensorstyrte LED lys.
Sikringsskap, postkasser, gulv kjeller og renovering av vaskeriene kan også passe å ta sammen med oppgangene.

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

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

For vedlikeholdshistorikk se årsberetningen fra s. 28.
For styrets arbeid se vedlagte årsberetning s. 7-11.

Styret skriver følgende pr. mail den 07.01.2026:
"Borettslaget har flere store vedlikeholdsoppgaver i årene som kommer, men har ingen konkrete vedtak om disse enda som vil medføre økning i felleskostnader eller fellesgjeld.
Borettslaget har godt med disponible midler som gjør at de høyest prioriterte tiltakene på kort sikt ikke vel medføre økning av felleskostnadene. Vi satte derimot felleskostnadene nylig ned med 2,5 % fra 1. januar. I Boligguiden vår har vi mange artikler om vedlikehold, oppussing av leiligheten, informasjon om parkering osv. som kan være veldig interessant for nye eiere. Ta gjerne med en lenke til den i prospektet: https://www.trondhjemsveien170.no/p/boligguiden.html
"

Større vedlikehold og rehabilitering utført i borettslaget:
2024: Skiftet sikringer i næringslokale.
- Nye røykvarslere og pulverapparat i alle leiligheter. Det er en røykvarsler i entré og en i stue. I tillegg kommer varmedetektor på enkelte kjøkken hvor det er dør eller hvor røykvarsler ikke kunne monteres rett utenfor kjøkkenet.
- Ny sirkulasjonspumpe til radiatoranlegget på fyrrommet i 170 A.
- Ny vakuumutlufter, ekspansjontank og vannpåfyller til fyrrommet i 170 A.
- Ombygging av rør mellom bergvarmepumper, sirkulasjonspumpe og akkumulasjonstank på fyrrommet i 19 D.
- Montering av akkumulasjonstank på fyrrommet i 170 A, mellom bergvarmepumper og sirkulasjonspumpe til radiatoranlegget.
2023 Montering av kompensator etter sirkulasjonspumpe til radiatoranlegget på begge fyrrom, i 19 D og 170 A.
- Bytte av hovedstoppekran på fyrrommet i 170 A og på vaskeriet i 19 B.
2022
- Ny plexiglass, frosset lexan på grillplassen.
- Ekstra Wilo grunnvannspumpe til fyrrommet i 170 A som backup.
- Montering av kombinert styringsenhet for begge grunnvannspumper samt GSM sender for varsling.
- Nye stakeluker på alle nedløpsrør. Inspeksjon og

spyling av avløp- og nedløpsrør.
- Tømming av lyskasser, sluk, kummer og sandfang.
- Etablering av fiberinternettlinje direkte til alle leiligheter fra OBOS OpenNet.
2021
- Ny sirkulasjonspumpe på sentralvarmerom i Dynekilgata 19 D.
2020-2021
- Balkong- og fasadeprosjekt: Alle bruks- og brannbalkonger revet og fornyet. Etablering av nye bruksbalkonger. Nye balkongdører. Nye vinduer i alle balkongdøråpninger og tilhørende hjørne for hjørneleiligheter. Ny radiatorer der det kom ny balkongdøråpning. Alt beslag på tak. Nye takluker. Nye nedløpsrør. Nye varmekabler i takrenner og nedløpsrør. Maling av vinduer og inngangspartier. Fornyet murpussfelt mellom vinduer ut mot Dynekilgata. Utskifting av butikkvinduer og murpuss rundt butikken. Snudd sitteplasser i bakgården mot gressplenen.
2020
- Byttet grunnvannspumpe, byttet til Wilo EMU KS 8ES, på fyrrommet i 170 A.
- Installert Dual XP magnetittfilter på begge fyrrom.
- Ny lysarmatur med bevegelsesensor på fyrrommene, vaskeriene med tørkerom og miljøhuset. Ny styring av utelysene med astrour på hovedtale i stedet for lyssensor ute.
- El-kontroll av fellesanlegg og næringslokale med bl.a. termografering av hovedtavler/sikringsskap. Enklere kontroll av leilighetens sikringsskap. Leilighetene må selv følge opp forskriftsmessige avvik og anbefales en grundigere el-kontroll av eget anlegg. Alle avvik på fellesanlegg er rettet samt enkelte avvik tilknyttet brannsikkerhet for leilighetens sikringsskap.
2019
- Fjernet oljekjeler og oljetank.
- Ny hovedinntakssikring i 170 A.
- Oppgradering av den store sirkelen rundt det innerste treet i bakgården. Sirkelen er redusert, sandkassen er fjernet og erstattet av et nytt anlegg med beplanting og elvegrus i sirkelbuer.
- Erstattet tørketromlene i 19 B, 19 D og 170 D.
2018
- Ekstra ekspansjonstank til sentralvarmerommet i 19 D.
2016
- Installert bergvarmeanlegg: Boret 12 energibrønner, varmepumper på to fyrrom, 11 nye vannberedere. Tørkeromsavfuktere på alle tørkerom. Innregulering av radiatoroppstikk.
2015
- Ny elektrokjele.

For eldre vedlikehold og rehabiliteringer utført i laget, se vedlagt innkalling til årsmøte i salgsoppgaven.

Det må alltid påregnes generelt vedlikehold av eldre bygårder.
Innkalling med protokoll fra årsmøte 2025 følger vedlagt.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett.

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

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 265 943,-pr. 08.12.2025

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Lån 1:
Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207977349
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,19%
Restsaldo 8 250 878,00
Innfrielsesdato: 30.09.2051
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei
Restsaldo: 0,00
Kapitalkostnader: 0,00

Lån 2:
Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207977330
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,19%
Restsaldo 907 720,00
Innfrielsesdato: 30.09.2051
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei
Restsaldo: 27 510,61
Kapitalkostnader: 162,84

Lån 3:

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207977357
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,19%
Restsaldo 19 663 127,00
Innfrielsesdato: 30.09.2051
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei
Restsaldo: 238 432,69
Kapitalkostnader: 1 398,59

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 59 188,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 102 793. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 780 530.
Disponible midler pr. 31.12.2024 var på kr. 4 790 990,-

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Borettslagets husordensregler regulerer dyrehold. Generelt sett er hundehold tillatt uten søknad, men det er flere begrensninger for hundeholdet i forhold til naboer og fellesområder. Det er båndtvang på borettslagets eiendom og det er ikke tillatt å lufte hunder i bakgården. Det henvises til husordensreglene for flere detaljerte og utdypende regler for både hunder og øvrige dyr

Borettslagets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 93324616

Tomt

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

Adkomst
Enkel adkomst fra Dynekilgata.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger attraktivt til på Rosenhoff i bydel Grünerløkka, med gangavstand til alt av byens fasiliteter. Området er spennende og sjarmerende med klassiske gårder, samtidig som det bygges nytt og moderne. Leiligheten ligger i en rolig blindvei godt tilbaketrukket fra trafikk- og bystøy, men likevel fint og sentralt på Rosenhoff. Boligområdet er veletablert og meget populært grunnet sin kombinasjon av å være både fredelig og sentralt.

Nærmeste holdeplass er Rosenhoff med gode trikk- og bussforbindelser. Videre er det kort vei til Carl Berners plass hvor det er meget gode kollektivmuligheter med T-bane, trikk og bussforbindelser i alle byens retninger. Carl Berner Torg er blitt et flott tilskudd til området. Her har blant annet Coop Mega, Kaffebrenneriet og en restaurant kommet. Det er også gangavstand til Grünerløkka og Torshov med sine mange tilbud innen mat og uteliv.

Carls på Carl Berner er områdets nye storstue. Den gamle verkstedhallen er forvandlet fra et lukket lager og verksted til et åpent «bydelshus» for innbyggere i Oslo. Bygget er omtrent 2800 kvm og Carls tilbyr noe for de fleste: sport, kultur, mat, drikke og arrangementer for både voksne og barn. Fordelt over en kafé & bar, restaurant, uteservering, vinbar, og to store arrangementsrom er den gamle fabrikken igjen fylt med liv og røre.

Nærsenteret Carl Berner-passasjen med apotek, Vinmonopol, cafe og blomsterbutikk er også i kort gåavstand med Sats treningssenter.

Videre byr området på flere serveringssteder, et godt utvalg av forskjellige butikker og servicetilbud. Rema 1000 og Kiwi Rosenhoff er nærmeste dagligvarehandel i tillegg til Joker og Rosenhoff Dagligvare som også er søndagsåpne.

Det er kort vei til en rekke herlige parker; Torshovdalen, Botanisk hage, Sofienbergparken, Muselunden,Tøyenbadet og Tøyenparken/Ola Narr parken er kun en gåtur unna - koselige områder for trening og hygge! Tøyenbadet har nylig åpnet igjen og er nå et komplett badeland med flotte fasiliteter.

Rodeløkka med sin flotte trehusbebyggelse og Grünerløkka som tilbyr et yrende liv, samt alt av restauranter, kafeer og butikker du kan tenke deg er også rett i nærheten. Rodeløkkens kolonihager ligger et par

minutter fra leiligheten og er en vakker idyll som er hyggelig å tusle gjennom på veien til og fra leiligheten. Dette er Norges eldste koloniage, anno 1907 og en nydelig grønn lunge fylt med sjarmerende og bugnende hageparseller og hytter.

Kollektivtransport:
Fra leiligheten er enkelt å komme seg til alle deler av Oslo med kollektivtransport.
31 bussen går 24 timer i døgnet til / fra byen. 17 trikken går hyppig fra Rosenhoff holdeplass. Flybussen går også fra Trondheimsveien (Rosenhoff) to ganger i timen. Fra Carl Bernes Plass går det T-bane, trikk og busser til destinasjoner som BI Nydalen, Blindern, Høyskolen, Ullevål Sykehus, Oslo S, Majorstuen, Bislett m.m. Du vil med andre ord enkelt kunne ta deg rundt i hele sentrum. For eksempel tar T-banelinjen "Ringen" deg til BI Nydalen på 3 stopp og til UIO Blindern på 6 stopp. Fra Carl Berner kjører T-banelinjene 4,5 og 6. I tillegg har blant annet 20, 21, 28, 31 og 57-bussen, i tillegg til flybussen, holdeplass her.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1936.
Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger også ferdigattest for følgende.
-Fasadeendring datert 13.10.2021
- Installasjon av varmepumpeanlegg med brønnpark datert 28.03.2017
Dokumenter følger vedlagt.

Byggetegninger:
Av de opprinnelige plantegningene fremgår det at dagens innredede stue opprinnelig er inntegnet som soverom. Videre fremgår det at dagens soverom, beliggende i vegg mot bad, opprinnelig var boligens kjøkken. Dette innebærer at kjøkkenet er flyttet til det som opprinnelig var stue.
Det gjøres oppmerksom på at rommet nødvendigvis ikke tilfredsstiller dagens tekniske krav med henblikk på dagslys, ventilasjon mv. Dette innebærer at selv om det i utgangspunktet ikke er søknadspliktig å endre bruken av et rom fra hoveddel til hoveddel, er det uklart om endringen utløser nye tekniske krav.
Kjøper overtar risikoen for dette.

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

Plan og byggesaker:
- Trondheimsveien 164 A-C - ominnredning av 33 leiligheter
Saksnummer: 2025/09797 - Byggesak
Mottatt sak: 16.09.2025
Denne saken er en fortsettelse av sak 200905610

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/

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
301/226/9:
06.02.1880 - Dokumentnr: 924304
Bestemmelse om veg

25.01.1900 - Dokumentnr: 900310
Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning

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

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

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

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

05.07.1937 - Dokumentnr: 404042
Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:226 Bnr:11

26.10.2001 - Dokumentnr: 65657
Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige

opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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: 0,75% av salgssum (min. kr. 45 000,-) –

estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet - opprinnelig 12.500,-. Rabatt kr 2.500,- kr. 10 000,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 11 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon - stylingveiledning kr. 2 200,-
Rabatt vederlag/provisjon - Tilrettelegging kr. 3 000,-
Tilrettelegging - opprinnelig 16.900,- kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr til Obos Eiendomsforvaltning AS kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører, Eiendomsforvaltning AS kr. 2 750,-
Utlegg - Veiledning fra stylist inkludert kr. 2 200,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. med målsatt plantegning kr. 10 535,-

Samlet skal selger betale kr. 141 945,- 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 10. januar 2026

Ansvarlig megler
Sylvia Post, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41478478

Megler
Emil Espeland Jacobsen, Eiendomsmegler/Partner
Tlf. 48224921

Meglerforetaket
Nordvik Løren
Lørenveien 51A
0585 OSLO
Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924831332

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). Christiania Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.



Dynekilgata 19C

Nabolaget Rosenhoff - vurdert av 167 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	8 min 0.6 km
Akademiet realfagsskole Oslo (... 160 elever, 12 klasser	9 min 0.7 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	12 min 1 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	15 min 1.2 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	15 min 1.3 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	18 min 1.5 km
Hersleb videregående skole	22 min

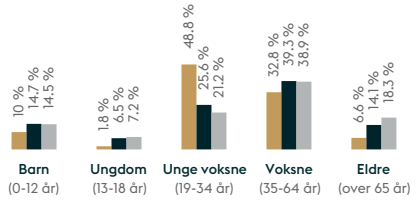
Offentlig transport

Rosenhoff Totalt 7 ulike linjer	2 min 0.2 km
Rosenhoff Linje 17	3 min 0.2 km
Carl Berners plass Linje 5	10 min 0.8 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	16 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3 km

Barnehager

Dynekilen barnehage (1-5 år) 138 barn	2 min 0.2 km
Sophies Hage barnehage (0-5 år... 84 barn	6 min 0.5 km
Torshovtoppen barnehage (1-5 å... 63 barn	7 min 0.6 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Kvalitet på skolene
Bra 64/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk

Sport

Rosenhoff	2 min
Torshovdalen	4 min
Fresh Fitness Sinsen	4 min
SATS Carl Berner	5 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 2025

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Dynekilgata 19C , 0569 OSLO
OSLO kommune
gnr. 226, bnr. 9
Andelsnummer 67

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 08.12.2025 **Rapportdato:** 08.12.2025 **Oppdragsnr.:** 19291-2327 **Referansenummer:** VK4193

Autorisert foretak: Takstportalen Aleksander Olsen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Aleksander Olsen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstportalen Aleksander Olsen AS

Rapportansvarlig

Aleksander Olsen

aleksander@takst-portalen.no

988 63 592

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

Det har blitt utarbeidet en tilstandsrapport på en leilighet med byggeår fra 1937, iht. Norges eiendommer. Boligen har blitt vurdert ut fra datidens byggeskikk samt NS 3600.
Hjemmelshaver var tilstede på befaringsdagen. Andelsleilighet med normalt god planløsning beliggende i 2. etasje. Leiligheten fremstår med tiltenkt funksjon, og er normalt godt vedlikeholdt der det henvises til generelle levetidsbetraktinger for beregninger av fremtidige vedlikehold. Det gjøres oppmerksom på at tilstanden på bygningsdelene som har fått tilstandsgrad 2 ikke trenger å utgjøre en umiddelbar fare, men det vektlegges med grunnlag for fremtidig sikring og forhindring av skader samt forståelse av boligens fremtidige kommende tilstander. Nærmere beskrivelse av tilstandsgradene ligger under konstruksjoner.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1937

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med saltak tekket med takstein. Yttervegger i murkonstruksjon med utvendig fasade belagt med teglstein. Etasjeskillere i betong. Bygget er fundamentert til antatt faste masser.
Bygningsmasse som borettslaget ansees ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av borettslagets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholds rapport.

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra 2020. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.
Malte vinduer med isolerglass fra 1990. Vinduer med normal bruksslitasje med tanke på alder og fremstår med tiltenkt funksjon. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger.
Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra 2020. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.
Finert slett ytterdør B30/35 db fra nyere årstall. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Balkong med utgang fra stue på ca. 4 m². Betongdekke. Rekkverkshøyde på 103 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

INNVENDIG Gå til side

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.
Gulv: Laminat. Fliser på bad.
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater med normal bruksslitasje. Ingen skadeavvik ble registrert på befaringsdagen.

Etasjeskille i betong. Etasjeskille synes å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

Radon: Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå inkl. kjellerplan og radonmålinger er ikke relevant. Se vedlagt link for evt. kartlagt radonverdier i området. http://geo.ngu.no/kart/radon/

Fabrikkmalt slette innerdører fra 2019. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

VÅTROM Gå til side

Bad fra 2019 med fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 38 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse. Det er naturlig ventilering. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

KJØKKEN Gå til side

Hettich kjøkkeninnredning fra 2019 kjøpt fra forhandler Ditt kjøkkenhjørne med hvite/slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Komfyr er montert i 2026. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør fra varierende årstall av materialtype pex og kobber. Ingen fordelerskap er lokalisert der stoppekran er inne i veggehengt kasse på badet. Waterguard i benkeskap på kjøkken for god sikring av lekkasjevann. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert.

Avløpsrør fra nyere årstall av materialtype plast. Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.

Naturlig ventilasjon i leiligheten med ventilspalter på vinduer og veggventiler. Spalter under dørblader bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning. Ved ønske om boligventilasjon til dagens krav må balansert ventilasjon opparbeides.

Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer via sentralfyr. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.

Felles varmtvannsystem. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i oppgang. Samsvarserklæring er fremlagt. Tg er gitt på grunnlag av besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke forveksles med en el-kontroll. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstramming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

Brannslukkingsapparat. Røykvarsler på batteri.

Arealer Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

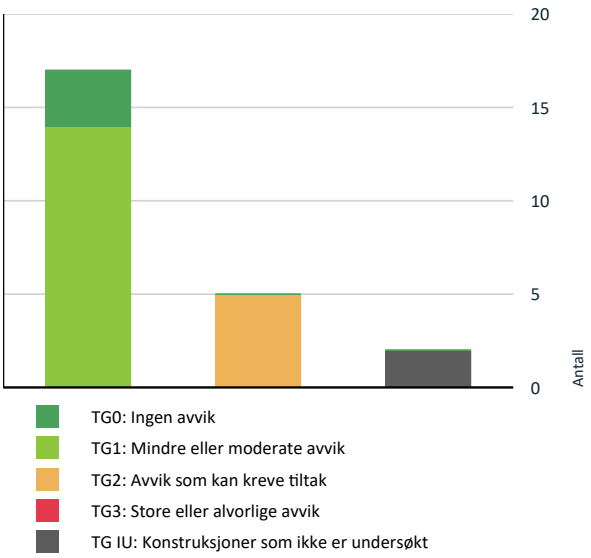
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Leiligheten er opprinnelig registrert med 2 soverom der kjøkken er flyttet ut i stue av nåværende eier i 2019. Alle rombenevnelser er med dette oppgitt etter rommenes faktiske bruk iht. NS 3940. Opprinnelige byggetegninger er nå fravikende dagens bruk der evt. bruksendring av rom med påfølgende saksbehandling og kostnader tilfaller ny hjemmelshaver. Ved ønske om nærmere info bør eier, megler eller kommunen kontaktes.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

For utbedringer av feil og mangler på satte tilstandsgrader TG 2 eller TG 3 må pris innhentes. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1937

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligen er bebodd av hjemmelshaver

Standard
Ikke vurdert.

Vedlikehold
Ikke vurdert.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra 2020. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer - 2

Malte vinduer med isolerglass fra 1990. Vinduer med normal bruksslitasje med tanke på alder og fremstår med tiltenkt funksjon. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger.

Årstall: 1990 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det gjøres oppmerksom på alder.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

TG 1 Dører

Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra 2020. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører - 2

Finert slett ytterdør B30/35 db fra nyere årstall. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra stue på ca. 4 m². Betongdekke. Rekkverkshøyde på 103 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.
Gulv: Laminat. Fliser på bad.
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater med normal bruksslitasje. Ingen skadeavvik ble registrert på befaringsdagen.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong. Etasjeskille synes å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

TG 0 Radon

Radon: Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå inkl. kjellerplan og radonmålinger er ikke relevant. Se vedlagt link for evt. kartlagt radonverdier i området. http://geo.ngu.no/kart/radon/

TG 1 Innvendige dører

Fabrikkmalt slette innerdører fra 2019. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Årstall: 2019

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Bad fra 2019 med fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 38 mm. (Anbefalt er min. 25 mm)

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



Kontroll av sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

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

2. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



Utført hulltaking.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Hettich kjøkkeninnredning fra 2019 kjøpt fra forhandler Ditt kjøkkenhjørne med hvite/slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Komfyr er montert i 2026. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør fra varierende årstall av materialtype pex og kobber. Ingen fordelerskap er lokalisert der stoppekran er inne i veggehengt kasse på badet. Waterguard i benkeskap på kjøkken for god sikring av lekkasjevann. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Eldre kobberrør gjelder røropplegg i veggkasse på badet.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Kommende lokale utbedringer på kobberrør kan ikke utelukkes på sikt.



Besiktigelse av røropplegg.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør fra nyere årstall av materialtype plast. Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i leiligheten med ventilspalter på vinduer og veggventiler. Spalter under dørblader bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning. Ved ønske om boligventilasjon til dagens krav må balansert ventilasjon opparbeides.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Alle rom med manglende/redusert ventilering bør økt ventilering/ventilspalte opparbeides.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tette rom ved lukket dør kan føre til kondens eller begrenset luftutskifting. Ventilspalter på dørblader bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning. Kanaler bør etterkontrolleres og evt. utbedres. Rens av kanaler er påregnelig.

TG IU Varmesentral

Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer via sentralfyr. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.

TG IU Varmtvannstank

Felles varmtvannsystem. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i oppgang. Samsvarserklæring er fremlagt. Tg er gitt på grunnlag av besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke forveksles med en el-kontroll. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstramming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2019 Iht. fremlagt dokumentasjon.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Iht. fremlagt dokumentasjon.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Tilstandsrapport

Nytt anlegg med nye automatsikringer i 2019 iht. fremlagt dokumentasjon og ligger i boligmappa.no

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Iht. Eiers opplysninger.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei Hva som er skjult inne i vegger og komponenter er usikkert og bør evt. utredes nærmere.

Generelt om anlegget

8. 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

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

Inntak og sikringsskap

10. 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

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

12. 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?
    Nei

Generell kommentar

Med tanke på fremlagt dokumentasjon og utførte sjekkpunkter er anlegget vurdert til TG 1, men det tas særskilt forbehold for underliggende feil og mangler som ikke kan kontrolleres grunnet skjult i konstruksjonen.









TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Brannslukkingsapparat. Røykvarsler på batteri.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

Tilstandsrapport

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
2. Etasje	56			56	4		56
Loft		3		3		3	6
Kjeller		6		6			6
SUM	**56**	**9**			**4**	**3**	**68**
SUM BRA	**65**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Entré, stue, kjøkken, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Innvendig romhøyde på opptil 2,66 meter i kjøkken/stue.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Leiligheten er opprinnelig registrert med 2 soverom der kjøkken er flyttet ut i stue av nåværende eier i 2019. Alle rombenevnelser er med dette oppgitt etter rommenes faktiske bruk iht. NS 3940. Opprinnelige byggetegninger er nå fravikende dagens bruk der evt. bruksendring av rom med påfølgende saksbehandling og kostnader tilfaller ny hjemmelshaver. Ved ønske om nærmere info bør eier, megler eller kommunen kontaktes.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Henviser til egenerklæringen for nærmere info.

Krav for rom til varig opphold

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	56	0

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.12.2025	Aleksander Olsen	Takstingeniør
	Snorre Magnus Lindholm-Thrana	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	226	9		0	1829.2 m²	Brutto tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret. Felles eiet tomt.	Ikke relevant

Adresse
Dynekilgata 19 C

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
67/BORETTSLAGET TRONDHJEMSVEIEN 170	948322269	67	Obos	Michelsen Karoline, Lindholm-Thrana Snorre Magnus

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
67

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med asfalt, plen, beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	93324616			

Kommentar
Felles bygningsforsikring. Opplysninger iht. forr.fører. Eier må tegne egen innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	04.12.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	10.12.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	10.12.2025		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	10.12.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.01.2026	
2	08.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/VK4193

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Michelsen, Karoline	9578-5993-4-3633219	2026-01-10 20:08:36
Lindholm-Thrana, Snorre Magnus	9578-5997-4-3177076	2026-01-10 20:23:16

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
10. jan. 2026

Oppdragsnummer
21-0264/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Dynekilgata 19C, 0569 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Snorre Magnus Lindholm-Thrana, Karoline Michelsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

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

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2019 Badet ble renovert i 2019 av faglærte håndverkere. Hovedentreprenør: Frogner Entreprenør AS Underleverandører: – Elektro og Rør Service AS (rørarbeid + el-arbeid på badet) – Lislegaard Bygg og Membran (membranarbeid) Arbeidet omfattet full riving og oppbygging av badet med nytt sluk, nytt rør-i-rør-system, membran på gulv og vegger, varmekabler, nye fliser, samt nytt toalett, dusj og servantinnredning. Komplett våtromsdokumentasjon foreligger. Arbeidet ble utført 01.07.2019-10.08.2019. 2025 Lagt ny ytre fugemasse samt silikon for å friske opp fargene i forkant av salg, egeninnsats. 2026 05.01.26. I 2026 ble det åpnet to gulvfliser ved baderomsdør og rundt hovedkraner for kontroll og fjerning av bomfliser. Fagrapport fra Urbana Fasade AS konkluderer med ingen lekkasje og ingen membranskade. Fliser/fuger er lagt tilbake. Det er også montert en inspeksjonsluke til hovedkraner under toalett. Dokumentasjon foreligger.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med renoveringen av badet i 2019 ble både membran og sluk fornyet. Arbeid utført av: Membran: Lislegaard Bygg og Membran v/ Bjørn Lislegaard Bygg/anleggsarbeider inkl. underlag, oppbygging og koordinering: Frogner Entreprenør AS v/ Samir Boumessaoud Rørarbeid inkl. nytt sluk: Elektro og Rør Service AS v/ Bendriss N. Beskrivelse av arbeidet: Det ble etablert nye membranløsninger på både gulv og vegger. På veggene ble det påført smøremembran (Mapei), og på gulvet ble det lagt banemembran/vinylmembran med slukmansjett, utført i henhold til Byggebransjens våtromsnorm (BVN). Eksisterende sluk ble fjernet og erstattet med nytt Joti-sluk. Alle gjennomføringer ble forseglet med Litex-mansjetter. Arbeidet er dokumentert i våtromsdokumentasjonen. Utførelsesperiode: Juli–august 2019.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ikke orginal oppbygging, men det finnes full dokumentasjon på renoveringen av badet i 2019. Badet ble renovert av Frogner Entreprenør AS i 2019, som sto ansvarlig for hele utførelsen. Det finnes våtromsdokumentasjon som viser lagvis oppbygning av badet, inkludert membran, sluk, rørføringer og konstruksjon. Membranarbeidet ble utført med sveiset våtromsmembran Protan G 1.5, dokumentert i "Sluttdokumentasjon sveisemembran på bad". Rørarbeidet ble utført av autorisert rørlegger (dokumentert i "Rørlegger dokumentasjon"). Dette inkluderer nytt sluk, nytt røropplegg og samsvarserklæringer. Elektrikerdokumentasjon foreligger også. Alt arbeid ble ferdigstilt i august 2019, og komplett dokumentasjon ligger vedlagt.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I borettslagets regi ble det gjennomført et omfattende balkong-, fasade- og takprosjekt ca. 2020–2021. Arbeidet omfattet utbedring/rehabilitering av fasader, utvidelse av balkonger og tilhørende konstruksjoner, samt noe takarbeid. Entreprenør: Oslo Murmesterbedrift AS, med OBOS Prosjekt som rådgiver /prosjektoppfølging for borettslaget. Arbeidet gjelder felles bygningsdeler (fasade, balkonger og tak). Det er ikke utført andre endringer eller reparasjoner på pipe/ildsted, privat terrasse, garasje eller bod i min eiertid utover normalt vedlikehold.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er utført elektrisk arbeid i leiligheten i 2019 i forbindelse med renovering, hvor det foreligger samsvarsærklæring. Arbeidet er utført av Kodar Nordic AS, registrert elektroinstallatør. Arbeidet er dokumentert gjennom: Samsvarserklæring datert 21.11.2019, signert av ansvarlig installatør Lill Eriksson. Risikokontrollskjema og sluttkontrollrapport for det elektriske anlegget, utført samme dato. Arbeidet omfatter blant annet: Kontroll og gjennomgang av elektrisk anlegg Oppgraderinger og installasjoner i forbindelse med renovering. Dokumentasjonen viser at arbeid og sluttkontroll er gjennomført fagmessig og i henhold til gjeldende forskrifter.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Beskrevet i forrige punkt.

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

Nei

Eventuell kommentar: Mulig å leie fast el-bilplass ca 50m gange fra boligen. Finnes også kommunale plasser i nærheten.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja, i forbindelse med renovering av badet i 2019 ble nytt sluk og nytt rør-i-rør system installert av faglært rørlegger (dokumentert). Jeg kjenner ikke til arbeid på øvrige vann- eller avløpssystemer, da dette er borettslagets ansvar.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: I 2019 oppstod det vannlekkasje under riving av badet, som følge av gamle/råtne rør. Vann trengte inn til nabo (leil. 116 og 117) og borettslaget/IF håndterte saken. Deretter ble badet renovert av faglærte håndverkere ref. tidligere punkt om arbeid på baderom.

---

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?

Ja

Beskriv: I 2022 ble det registrert vannskade relatert til et gammelt avløp som sto uplugget inne i en kasse etter oppussingen i 2019. IF-rapporten beskriver årsaken som: «Vid oppussing 2019 har entreprenør ikke satt plugg på avløp. Open avløp inbyggd i kassen.» Skaden medførte oppsvulmet parkett i 2. etasje og skade på kjøkkenskap i 1. etasje. Anbefalt tiltak var å plugge avløpet og isolere kjølevannsrør i samme kasse. Tiltak er gjennomført, og skadene er utbedret i regi av borettslaget.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Vanndrypp fra ventil på radiator på et av rommene, ventil ble byttet ut på begge rom vendt mot bakgård, og er i dag fungerende.

---

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Ja. Det foreligger skaderapporter fra IF/forsikringsselskap i forbindelse med vannskader i 2019 og 2022 (lekkasje fra min leilighet 217 med følgeskade i leil. 116/117). I tillegg finnes våtromsdokumentasjon fra renovering av badet i 2019, samt rør- og el-dokumentasjon.

---

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? Boligens areal ble oppgitt i salgsoppgave og takstrapport fra 2019.

---

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?

Ja

Beskriv: Det er noen synlige sprekker i kjøkkenbenk. Kondens ble oppdaget i inspeksjonsluke november 2025, meldt til styret og forsikringsselskap, ble konkludert som kondens fra kaldt- og varmtvannsrør uten ytterligere komplikasjoner.

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: 21-0264/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Lindholm-Thrana, Snorre Magnus	**2026-01-10**

Identifikasjon

bankID Lindholm-Thrana, Snorre Magnus

Navn	Dato
Michelsen, Karoline	**2026-01-10**

Identifikasjon

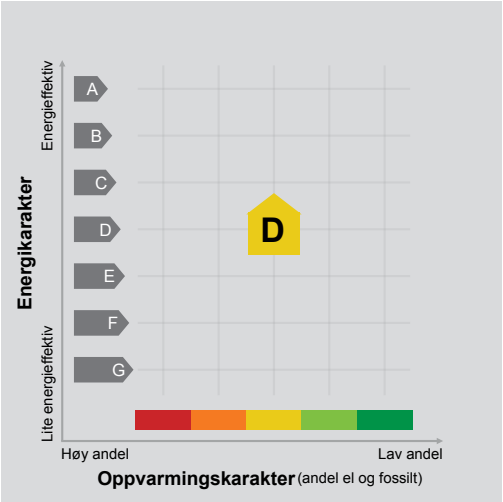
bankID Michelsen, Karoline

Signicat

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Trondheimsveien 170 Borettslag-217-219
Antall registrerte enheter	2
Postnummer	0569
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	226
Bruksnummer	9
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80559623
Merkenummer	Energiattest-2025-196178
Dato	08.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

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

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-er)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Christiania Eiendomsmegling AS
Nordvik Løren v/Mari Wang
Lørenveien 44, 0585 OSLO
E-post: m.wang@nordvikbolig.no

Deres ref.: 21-0264/25 . Vår ref.: 0007-1-217 Dato: 08.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Borettslaget Trondhjemsveien 170
Organisasjonsnr:	948322269
Andelseier:	Lindholm-Thrana, Snorre Magnus
Medeier:	Lindholm, Liv Oddrun
Leilighetsnummer:	217
Adresse:	Dynekilgata 19 C, 0569 OSLO
Andelsnummer:	67
Gnr.	226
Bnr.	9

Borettsinnskudd: Kr. 1 425,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207977349
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	8 250 878,00
Innfrielsesdato:	30.09.2051
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207977330
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%

Restsaldo	907 720,00
Innfrielsesdato:	30.09.2051
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207977357
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	19 663 127,00
Innfrielsesdato:	30.09.2051
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 757,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
OBOS Nett	243,00	
Balkongtillegg 1	175,00	158,00 fra 01.01.2026
Felleskostnader	5 339,00	5 205,53 fra 01.01.2026

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 996,-
Fradragsberettigede kostnader:	15 750,-
Annen formue:	59 188,-
Gjeld:	269 992,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207977349
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207977330
Restsaldo:	27 510,61
Kapitalkostnader:	162,84
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207977357
Restsaldo:	238 432,69
Kapitalkostnader:	1 398,59
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 265 943,30,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader

og lånekostnader under punktet ”Økonomiske opplysninger om leiligheten”, kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

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

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

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

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.
Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7
BORETTSLAGET TRONDHJEMSVEIEN 170

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET TRONDHJEMSVEIEN 170

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

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET TRONDHJEMSVEIEN 170

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Jørgen Andersen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Andreas Ytterstad og Kim Kalland er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 260 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 260 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Andrea Ulriksen
- Aurora Botten Gundersen
- Bjørge Bondevik

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

- Ingebjørg Aas
- Lillian Tørlen

Vedlegg

1. 2025 - Presentasjon av kandidater.pdf

Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Jørgen Andersen

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

- Per Kristian Bekk

Årsrapport for 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har tillitsvalgte vært:

Styret

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

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

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

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

Borettslaget har følgende adresser:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EIENDOMSSKATT

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

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

VASKEMASKIN / TØRKETROMLER

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

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

STØY / NABOKLAGER

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

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

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

BYTTE AV BRANNUTSTYR
(Dette punktet er en gjentakelse fra fjorårets årsrapport.)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Siden innføring av balkongtilleggene har de utviklet seg slik:

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

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

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

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

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

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

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

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

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

Resultat

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

Disponible midler

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

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

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

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

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo,11.03.2025
Styret i Borettslaget Trondhjemsveien 170

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

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk 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 verdi-fallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

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

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

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

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 14

BYGNINGER

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

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

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

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

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

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

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

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Trondhjemsveien 170

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Trondhjemsveien 170 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 13. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

VIKTIG INFORMASJON FOR NYE ANDELSEIERE

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

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

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

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

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

ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Parkeringskortet skal følg leiligheten ved salg.

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

Det er også mulig å leie parkeringsplass på følgende steder:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING

2024 Skiftet sikringer i næringslokale.

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

2024 Ny sirkulasjonspumpe til radiatoranlegget på fyrrommet i 170 A.

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

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

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

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

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

2022 Ny plexiglass, frosset lexan på grillplassen.

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

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

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

2021 Ny sirkulasjonspumpe på sentralvarmerom i Dynekilgata 19 D.

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

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

2020 Installert Dual XP magnetittfilter på begge fyrrom.

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

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

2019 Fjernet oljekjeler og oljetank.

2019 Ny hovedinntakssikring i 170 A.

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

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

2018 Ekstra ekspansjonstank til sentralvarmerommet i 19 D.

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

2015 Ny elektrokjele.

2014 Varmekabler i takrenner og nedløpsrør på innsiden av gården.

2013 Branntetting av gjennomføringer.

2013 Ny sykkelbås. Sikring av alle sykkelbåser.

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

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

2012 Ny hekk i Dynekilgata.

2012 Rens av alle takrenner.

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

2010 Oppussing av vaktmesterleilighet.

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

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

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

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

2005 Callinganlegg med videotelefoner.

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

2003 Nytt låssystem med internasjonal patent.

2002 Oppussing av oppganger.

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

1998 Opprusting av kabelanlegg med returforsterker.

1998 Miljøhus.

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

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

1993 - 1994 Utskifting av oljefyr, installert elektrokjele.

1991 Utskifting av vinduer.

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

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

1987 Nye utgangsdører med porttelefon.

Vedlikeholdsplan

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

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

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

Prioriterte tiltak, kort sikt
- Online booking av vaskeriene.
- Industrivaskemaskiner og tørketromler.
- Trapp på fyrrommet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke prioritert

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

Styret
Brl. Trondhjemsveien 170
Februar 2025

FORDELING AV FELLESKOSTNADER

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

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

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

Sum felleskostnader for alle leiligheter per måned: kr 440 200

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET TRONDHJEMSVEIEN 170

Organisasjonsnummer: 948322269
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 22. mai kl. 09:00 til 25. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 51.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **41**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

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

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **15**
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: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **15**
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: **33**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 260 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 260 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Bjørge Bondevik (30 stemmer)
Aurora Botten Gundersen (30 stemmer)
Andrea Ulriksen (32 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Bjørge Bondevik
Aurora Botten Gundersen
Andrea Ulriksen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Lillian Tørlen (30 stemmer)
Ingebjørg Aas (31 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Lillian Tørlen
Ingebjørg Aas

7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Jørgen Andersen (35 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Jørgen Andersen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Per Kristian Bekk (33 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Per Kristian Bekk

HUSORDENSREGLER

for

Borettslaget Trondhjemsveien 170

OBOS selskap 0007
Org. nr. 948 322 269

Vedtatt på generalforsamling. Siste endring 13. mai 2019.

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

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

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

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

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

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

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

2. OPPGANGENE. LOFT OG KJELLER

Søppelsjaktene skal ikke åpnes uten samtykke fra styret.

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

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

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

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

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

Unødig opphold og støy i trappegangen tillates ikke.

Renhold av kjellerboder og kjellervinduer besørges av beboerne.

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

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

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

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

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

3. VANN, VARME OG SANITÆR

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

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

Ingen kran må stå åpen hvis rommet forlates.

Lekkasjer må umiddelbart meldes til vaktmester.

Tøm ikke fett eller kaffegrut i vask og sluk.

Slå aldri på radiatorer eller rørene.

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

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

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

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

Defekter og mangler skal umiddelbart meldes til vaktmester eller styret.

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

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

Teppebanking er tillatt lørdag kl. 16.00 – 17.00.

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

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

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

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

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

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

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

Av- og pålessing er tillatt.

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

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

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

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

Sigaretter og sneiper skal ikke kastes i uterommet.

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

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

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

Brannbalkongene skal ikke brukes.

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

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

Blomsterkasser under vinduene og på brannbalkonger er forbudt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

15. ERSTATNINGSANSVAR
Overtredelse av husordensreglene vil kunne medføre erstatningsansvar.

VEDTEKTER

for

Borettslaget Trondhjemsveien 170

OBOS selskap 0007
Org. nr. 948 322 269

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

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

Dynekilgz. 19

J. nr. 814/1936

räningshus

A N M E L D E L S E .

1 skrivelse.
11 bl. tegninger.

N.D. 814/36

Duplikat sendt Brandchefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 19 Dynekilgaten

Innlevert 27.april 1936. Attestert

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

Oslo den 28.april 1936.

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

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

Oversendes hr. reguleringschefen idet det meddeles.

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

Bebyggelsesplanen forutsetter grunnerhvervelse fra nr. 60B Stockholms gate og nr. 15 Dynekilgaten i den utstrekning bygningsvesenet forlanger. Oslo opmålingsvesen 30/4-1936

2.

EAF/RS.

J. nr. 4079/1936, matr. nr. 19 Dynekilgaten:

Tilbakesendes Bygningskontrollen i Oslo.

Kjellergulvenes kotehøide, for blokk VI og VII + 73,76 og for blokk VIII og IX + 72,16, approberes under forutsetning av at uttrekkene forgrenes på hovedkloakk i Dynekilgaten, henholdsvis rett ut for blokk VII og rett ut for søndre gavl i blokk IX.

Der må sørges for nødvendig gårdsavløp.

Bygningen må dreneres på forskriftsmessig måte i hele sin utstrekning og således at den over alt blir liggende over underkant av bygningens fundamenter.

Anbringelse av vannklosetter i denne eiendom krever dispensasjon fra sunnhetsforskriftenes pgr. 6.

Med hensyn til ledningenes arrangement og størrelse forbeholder man sig å opstille de nærmere bestemmelser når anmeldelse fra aut. rørleggermester innsendes direkte hertil.

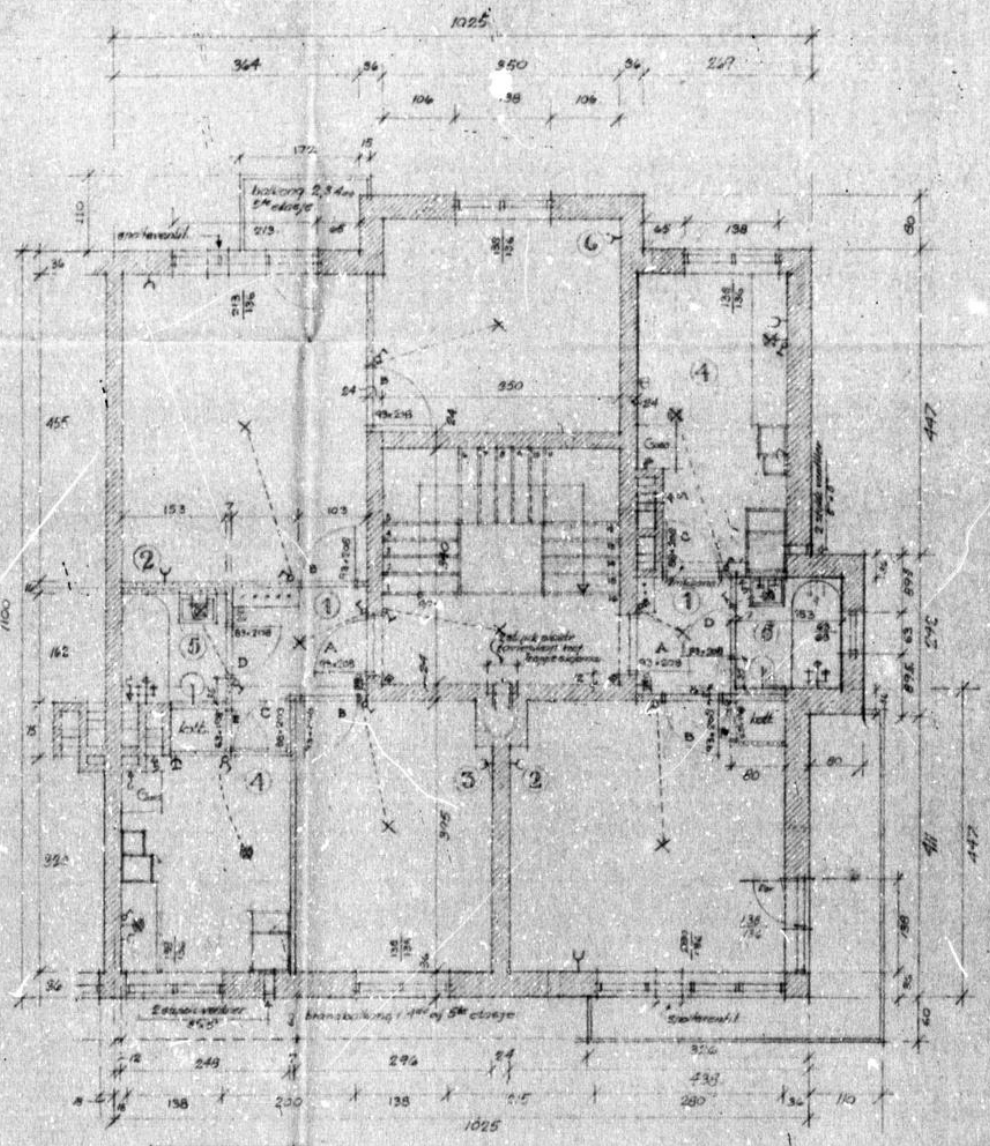
Oslo vann- og klokkvesen, den 14. mai 1936.

Byg. m. 15 MAJ 1936

Bl. 13. Brandstyrt. kt.

Tilbakesendes Oslo kulkvesen
Oslo 16/5. 36.
Dynekilgaten

NEDFOTOGRAFERT- 26 X



NB: ALLE MÅL ER MURMÅL

- betegnet kalksten
- stenkob lettsten

Elektriske anlegg:

- vanlig lampepunkt i tak
- vanntett
- på vegg
- vanlig bryter (på vegg)
- vanlig stikkontakt (to ampere)
- teknisk stikkontakt
- ringeklokke
- fast trådløsapp.

Dørbelegnelse:

entredør glatt gaboon	90×205	A
glatt gaboon	90×205	B
	85×205	C
	80×205	D
(kjellerdør)	60×195	E

Rumfortegnelse

1. entre
2. stue
3. spisestue
4. kjøkken
5. bad & wc
6. soverom

BLOKK IX

PLAN AV 2.3.4 og 5TE ETASJE

7-8-36

korrigert 8-7-36

Dynekilgaten 19. etasjeplan blokk IX	mål 1/50	dato 28/5	tegn
Oslo Drammensveien 20. 40934	2-5. etasje		

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NORD ARKITEKTUR AS
Grinidammen 10, Grini Mølle
1359 EIKSMARKA

Dato: 28.03.2017

Deres ref.:	Vår ref.: 201603523-21 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: John Philip Santillan	Arkivkode: 531

Byggeplass:	DYNEKILGT. 19 A-D, TRONDHEIMSVN. 170 A-E	Eiendom:	226/9
Tiltakshaver:	Borettslaget Trondhjemsveien 170	Adresse:	Trondheimsveien 170, 0570 OSLO
Søker:	NORD ARKITEKTUR AS	Adresse:	Grinidammen 10, Grini Mølle, 1359 EIKSMARKA
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest
Dynekilgt. 19 A-D, Trondheimsvn. 170 A-E

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av varmepumpeanlegg med brønnpark mottatt 27.03.2017.

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 201603523			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Reguleringskart		01.03.2016	1/9
Situasjonsplan	D-01	01.03.2016	1/10
Ledningskart	F-05		1/12
Plan kjeller over fyrrom	03	03.09.2015	1/13
Plan fyrrom	02	01.09.2015	1/14

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

Oslo

WOOD ARKITEKTUR + DESIGN AS
St. Olavs plass 3
0165 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 201904545 - 32 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbehandler: Andreas Juul Bergene	Dato: 13.10.2021

Adresse:	TRONDHEIMSVEIEN 170 A-E OG DYNEKILGATA 1	Eiendom:	226/81//
Tiltakshaver:	BORETTSLAGET TRONDHJEMSVEIEN 170, v/SIGRUN SUMARLIDADOTTIR	Søker:	WOOD ARKITEKTUR + DESIGN AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Trondheimsveien 170 A-E Og Dynekilgata 1

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendring, mottatt 03.05.2021.

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

Godkjente tegninger og kart

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan 1 etasje	01A20020N01	05.08.2019	8/3
Plan 2 etasje	02A20020N01-1	05.08.2019	8/4
Plan 3 etasje	03A20020N01-1	05.08.2019	8/5
Plan 4 etasje	04A20020N01-1	05.08.2019	8/6
Plan 5 etasje	05A20020N01	05.08.2019	8/7

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Prinsippsnitt	XA20060N01-1	05.08.2019	8/8
Snitt 1-2-3	XA20041N01-1	05.08.2019	8/9
Fasade nord Dynekilgaten	XA20040N04-1	05.08.2019	8/10
Fasade nordvest og sør Dynekilgaten	XA20040N03-1	05.08.2019	8/11
Fasade øst Trondheimsveien og sør Jørgen Løvlands gate	XA20040N02-1	05.08.2019	8/12
Fasade vest gårdsplass	XA20040N01-1	01.08.2019	8/13
Fasade sørøst gårdsplass	CA20040N05-1	01.08.2019	8/14
Situasjonsplan	S011 001	27.08.2019	9/2

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Andreas Juul Bergene - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

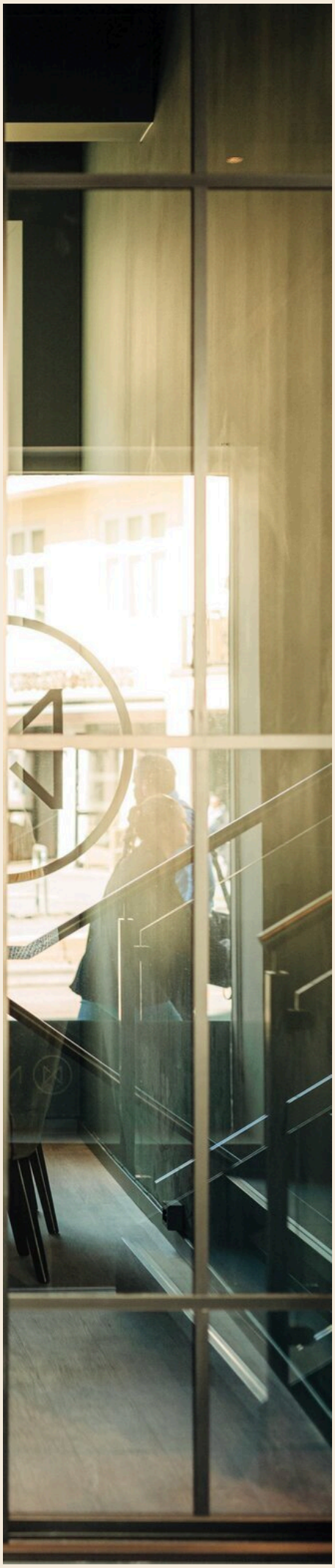
Kopi til:
BORETTSLAGET TRONDHJEMSVEIEN 170, v/SIGRUN SUMARLIDADOTTIR, c/o OBOS Postboks 6666 St Olavs Plass, 0129 OSLO

Velkommen til

Nordvik Løren

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

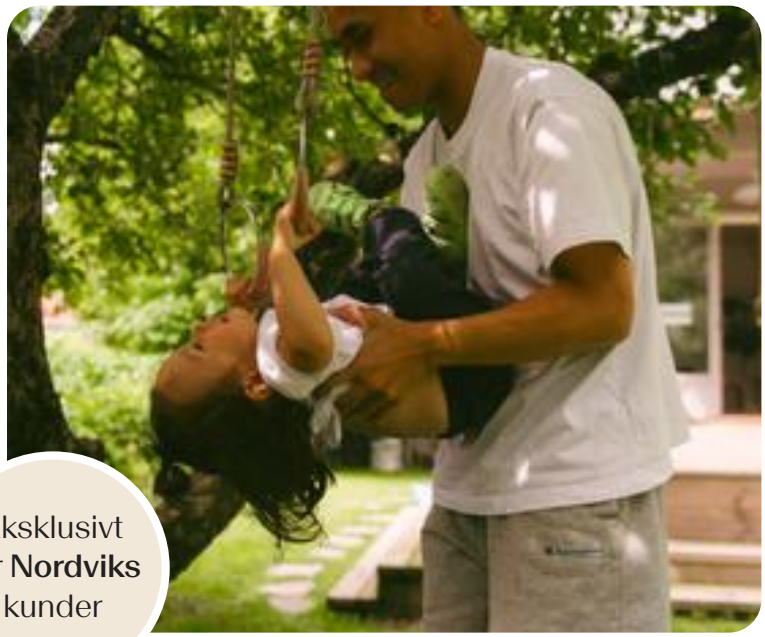


Lørenveien 51A, 0585 OSLO
loren@nordvikbolig.no
948 75 301

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

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: 21-0264/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Dynekilgata 19C 0569 OSLO
Matrikkel: Gnr 226, bnr 9 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Sylvia Post
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Christiania Eiendomsmegling AS
s.post@nordvikbolig.no
414 78 478



Emil Espeland Jacobsen
Eiendomsmegler/Partner
Christiania Eiendomsmegling AS
e.jacobsen@nordvikbolig.no
482 24 921

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: