NORDVIK

Dynekilgata 15

1 soverom | 43 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Dynekilgata 15

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
33	Nabolagsprofil
35	Tilstandsrapport
56	Egenerklæringsskjema
63	Andre vedlegg
119	Kontaktinfo
122	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
125	Forbrukerinformasjon om budgivning
126	Budskjema

Salgsoppgave produsert 21.08.2026









Nøkkelinformasjon

2-roms med moderniseringsbehov på Rosenhoff | Innglasset balkong ca. 10 kvm | Utsikt | 6. etg m/heis | V.v og internett

Prisantydning	**3 990 000,-**
Omkostninger	**9 502,-**
Totalpris	**4 102 502,-**
Fellesgjeld	**103 000,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 609,-**
BRA-i	**43 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1967**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Dynekilgata 15!

En 2-roms med god beliggenhet på Rosenhoff. Leiligheten ligger i 6. etasje med heis og har en god planløsning med romslig entré, innvendig bod, delvis åpen stue- og kjøkkenløsning, bad og soverom. Fra stuen er det utgang til en innglasset og sydøstvendt balkong med fri og vidstrakt utsikt utover Oslo.

Boligen er enklere oppgradert de senere årene med blant annet nytt vinylgulv, kjøkken og veggpaneler. Det foreligger samtidig et overordnet moderniseringsbehov, noe som gir gode muligheter for å tilpasse boligen etter eget ønske.

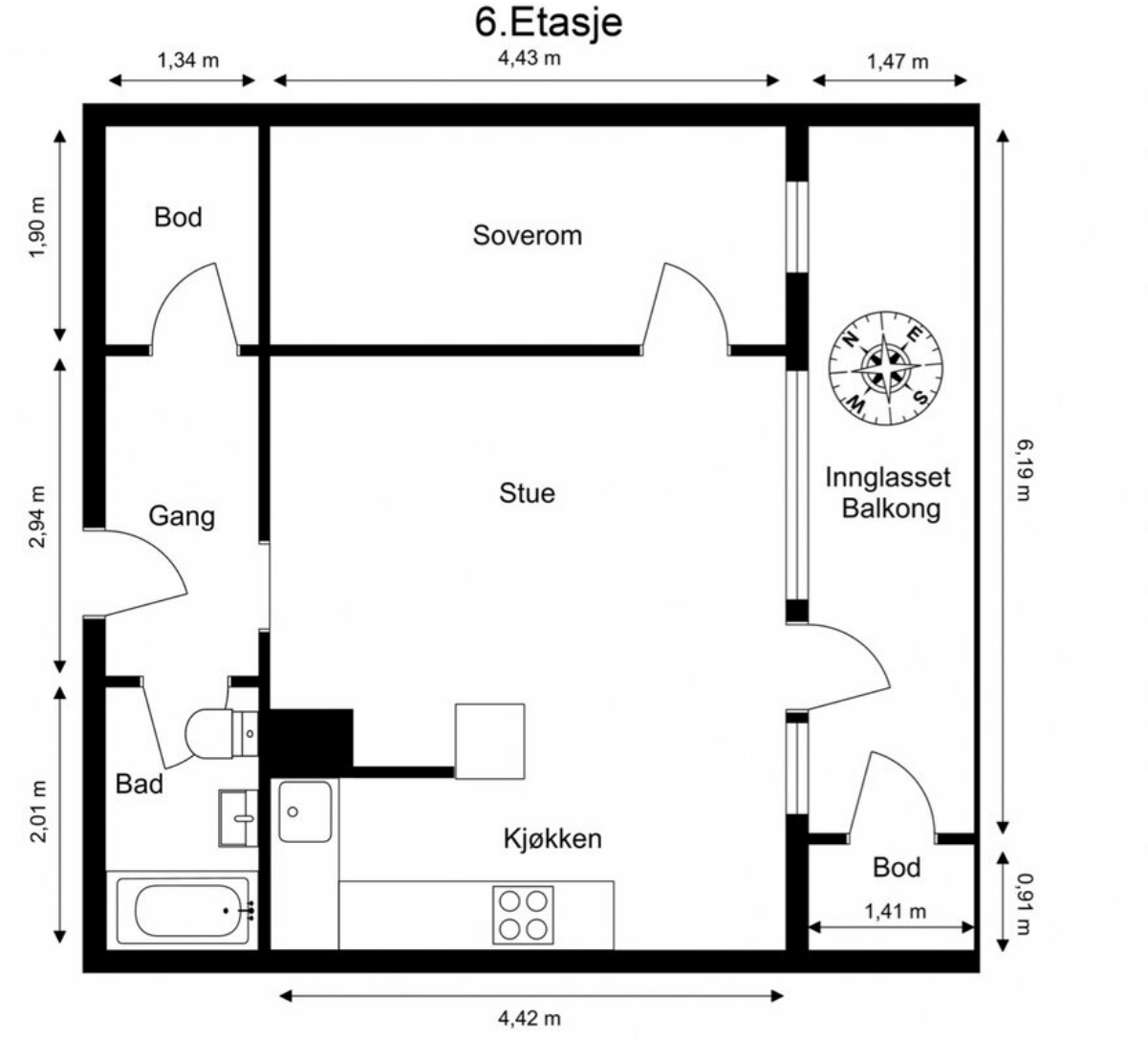
Høydepunkter:

- V.v. og internett ink.
- Balkong ca. 10m²
- Fantastisk utsikt
- Store vindusflater
- Lave felleskostnader
- Veldrevet borettslag
- Gode kollektivforbindelser
- Leie av p-plass etter venteliste*

Planløsning

6. Etasje
BRA-i: 43 kvm
Total BRA: 53 kvm

Dynekilgata 15



Plantegningen er ikke målbar og er kun ment som en illustrasjon av boligens planløsning.
Oppgitte mål er omtrentlige og tegningen er ikke en teknisk tegning.


SONY























Balkongen har også egen bod for ekstra oppbevaring.





Leiligheten har en egen bod inne i leiligheten som gir godt med oppbevaring.

Badet er eldre, men fungerer godt slik det er i dag.





Heis i bygget sikrer enkel tilgjengelighet til leiligheten.





Mulighet for å leie p-plass.

Trivelig uteområde.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
64-0141/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Dynekilgata 15, 0569 OSLO
Gnr 226, bnr 6 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 93 i Dynekilg 15 Borettslag, org.nr. 948859211

Selgere
Åsmund Bøe
Lisa Vandvik Nilssen

Kjøpesum og omkostninger
3 990 000,- (Prisantydning)
103 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 093 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 412,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 502,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 002,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 102 502,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 112 002,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1967

Etasje
6

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 43 kvm
BRA-e: 1 kvm
BRA-b: 9 kvm
Totalt BRA: 53 kvm

Beskrivelse:

6. etasje:
BRA-i: 43 kvm. Entre, bad, bod, stue, kjøkken, soverom.
BRA-e: 1 kvm. Bod
BRA-b: 9 kvm. Innglasset balkong.
Total BRA: 53 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.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Takstmannens kommentar til oppmåling:

Det er opplyst at en mindre skapbod i kjeller medfølger/disponeres av leiligheten. Boden er utført som et plassbygd skap med hyller og metallgitter/front.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at boden er tillagt leiligheten/andelen, eller om den inngår i fellesareal med bruksrett.

Arealet er målt i henhold til NS 3940:2023. Målingene ble utført på befaringstidspunktet med håndholdt laser. Oppgitte arealer er avrundet etter gjeldende måleregler. Det var normal tilkomst til relevante rom ved oppmålingen.

Romhøyder i leiligheten:
Stue: ca. 244 cm
Kjøkken: ca. 244 cm
Bad: ca. 241 cm
Soverom: ca. 244 cm
Gang: ca. 244 cm
Bod: ca. 245 cm

Leiligheten er innredet med stue, kjøkken, bad, gang, soverom og bod. Romhøydene er målt som angitt over. Veggoverflatene består hovedsakelig av malte flater og ferdigmalte MDF-panelplater. Veggene på badet har veggbelegg som fremstår som vinylbasert våtromstapet. Gulvene har gulvbelegg, og himlingene er malte.

Solforhold
Selger opplyser at det er sol på balkongen fra soloppgang til ca kl 14. Nevner svært gode solforhold hele året, selv midt på vinteren.

Innhold
Entre, bad, bod, stue, kjøkken, soverom og innglasset balkong,

Kjellerbod.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Ventilasjon generelt – Ventilasjon
ÅRSAK: Dør- og terskelutførelsen har ikke tilstrekkelig luftespalte eller annen løsning for overstrømning.
KONSEKVENS: Dette kan medføre redusert ventilasjon og luftutskifting i deler av boligen.

Kjøkken – Kjøkkenventilator (kullfilter)
ÅRSAK: Kjøkkenventilatoren er utført som en resirkulerende løsning med kullfilter og er ikke tilkoblet avtrekkskanal til det fri.
KONSEKVENS: Økt fuktbelastning kan over tid bidra til kondens, økt vedlikeholdsbehov og et mindre tilfredsstillende inneklima.

Vinduer og ytterdører – Vinduer og dører
ÅRSAK: Forholdene vurderes å skyldes alder, slitasje og behov for justering.
KONSEKVENS: Det kan oppstå trekk, varmetap og behov for vedlikehold, justering eller utskifting.

Bad – Overflater – gulv – Overflater – gulv
ÅRSAK: Tilstandsgraden skyldes beleggets alder og forventet redusert restlevetid.
KONSEKVENS: Det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og utskifting av gulvbelegget i forbindelse med oppgradering av badet.

Kjøkken – Sikkerhetsutstyr på kjøkken
ÅRSAK: Automatisk lekkasjesikring og komfyrvakt er ikke etablert eller kunne ikke påvises ved befaringen.
KONSEKVENS: Forholdene kan medføre fuktskader på innredning, gulv og tilstøtende konstruksjoner, samt økt risiko for branntilløp og brannskader.

Bad – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk
ÅRSAK: Tilstandsgraden skyldes hovedsakelig slukets høye alder og registrert korrosjon. Forholdene vurderes som naturlig alders- og bruksslitasje.
KONSEKVENS: Videre nedbrytning eller svikt kan medføre lekkasje, fuktskader og behov for utskifting av sluk og tilknyttede rørinstallasjoner. Arbeidene vil normalt måtte utføres som del av en samlet renovering av badet.

Bad – Dokumentasjon for våtrom – Dokumentasjon for våtrom
ÅRSAK: Det foreligger ikke dokumentasjon som viser hvordan våtrommets tettesjikt er utført.
KONSEKVENS: Dersom tettesjiktet har mangelfull utførelse, kan dette gi risiko for fuktpåvirkning i underliggende eller tilstøtende konstruksjoner ved bruk av våtrommet.

Bygningsdeler som har fått TG3:

Bad – Overflater – vegger og himling – Overflater – vegger og himling
ÅRSAK: Mangelfull utførelse og avslutning rundt rørgjennomføringer, kombinert med eldre overflatematerialer.
KONSEKVENS: Fuktinntrengning kan medføre oppsvelling, råte- og muggsoppdannelse samt behov for reparasjon eller utskifting av veggkonstruksjon og overflater.

Bad – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer
ÅRSAK: Tilstandsgraden skyldes høy alder på tettesjiktet og usikkerhet knyttet til gjenværende funksjon og tetthet.
KONSEKVENS: Svikt i tettesjiktet kan medføre skjulte fuktskader og behov for omfattende utbedringer. Kjøper må påregne at tettesjiktet fornyes i forbindelse med renovering av badet.

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

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

parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger
2014:
-Pusset opp stue og kjøkken, nye plater på vegg og vinylbelegg på gulvet.
-Ny kjøkkeninnredning.
-Utskifting av innmat i sikringsskap.

2017:
-Fornying av avløpsrør inn til leiligheten frem til sluktopp.

2018:
-Ny servant og skap på badet.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiers tid?
Ja.

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei.

Beskrivelse av arbeidene:

Sikringsskapet er oppgradert i regi av borettslaget. Samsvarserklæring foreligger for dette arbeidet.
Det er installert taklampe med dimmer i stuen. Arbeidet er utført av SDS Elektro AS. Dokumentasjon er forespurt via Mittanbud, og det avventes svar.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Kontroll ble utført i 2019.

4.2 Er det installert elbillader på eiendommen/boligen?
Ja, av faglært. Elbilladere er installert i regi av borettslaget på parkeringsplasser som leies av borettslaget. Parkeringsplassen følger ikke andelen.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiers tid?
Ja, både faglært og ufaglært.

Beskrivelse av arbeidene:

Ufaglært: Ny vask på kjøkkenet.
Faglært: Montering av oppvaskmaskin på kjøkkenet, utført av Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift AS.
Faglært: Rørfornying i hele blokken, utført i regi av borettslaget.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr eller ventilasjon?
Ja. Rensing av ventilasjonssystemet i blokken ble utført i 2026.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring fra 2014 for sikringskapet.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Sigve Haslie

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

Overordnet faglig vurdering:

Oppsummering av funn:

Leiligheten ligger i en boligblokk oppført i 1967 og bærer preg av enkelte oppgraderinger. Badet har behov for renovering. Øvrige innvendige overflater fremstår i hovedsak med normal bruksslitasje og ordinært vedlikeholdsbehov sett i forhold til alder.

Kjøkkenet har ventilator med kullfilter og mangler lekkasjesikring og komfyrvakt. Enkelte vinduer og verandadør fremstår å være fra byggeår og må påregnes fulgt opp med utskifting. Det er ikke etablert tilstrekkelige overstrømningsmuligheter for luft mellom enkelte rom, blant annet mellom soverom og stue. Dette kan redusere ventilasjonens funksjon og gi mangelfull luftutskifting.

For mer detaljert beskrivelse av de enkelte forholdene vises det til rapportens respektive punkter lenger ned.

Utvendig:
Bygningen er oppført med støpt betongplate mot grunn og bærende konstruksjoner i betong. Etasjeskillerne er utført som betongdekker. Fasadene har malt murpuss og trekledning. Bygningen har flatt tak. Taktekningen er ikke kontrollert.

Elektrisk:
Sikringsskapet er plassert i felles oppgang, på vegen mot leiligheten. Det er montert automatsikringer med totalt fem kurser i henhold til kursfortegnelsen. Det er opplyst at elektrisk kontroll sist ble utført i 2019. Det er opplyst at sikringer ikke løser seg ut, og at det ikke har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget.

Det er montert beskyttelsesdeksel foran sikringene som hindrer berøringsfare. Ved visuell inspeksjon ble det ikke registrert tegn til manglende branntetting i sikringsskapet, løse ledninger eller andre synlige avvik ved tilgjengelig fastmontert elektrisk utstyr.

Uteområdet rundt bygningen består av gressarealer og annen beplantning. Tilkomsten til felles oppgang skjer via asfaltert vei.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig tilluft via ventiler i yttervegg. Det er opplyst om felles mekanisk avtrekk, hvor det ble utført service i 2026. Avtrekkspunktene er plassert på kjøkkenet, i veggen mot stuen, samt på badet.

Balkong:
Leiligheten har innglasset balkong med adkomst fra stuen. Balkongen er vendt mot sørøst.

Synlige deler av balkongdekket fremsto uten registrerte riss, sprekker, avskalling eller andre synlige skader.

Eiendeler langs ytterveggen begrenset sikten til deler av balkongen under befaringen. Balkongen har metallrekkverk med platefelt og skyvbare glassfelt. Gulvet er belagt med terrassefliser. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 98 cm. Høyden tilfredsstiller ikke dagens krav til rekkverk ved aktuell nivåforskjell. Lav rekkverkshøyde kan medføre økt fallrisiko. Forholdet er opplyst om, men er ikke gitt
tilstandsgrad.

Balkongdekket har fall bort fra fasaden, og avrenningsmuligheten fremsto som tilfredsstillende. Det er
registrert oppkant og beslag mot fasade og balkongdør uten synlige avvik. Tilgjengelige deler av innfesting og understøtting ble visuelt kontrollert uten registrerte avvik.

Vinduer og ytterdører:
Vinduene på soverommet og kjøkkenet er datert 1996 og har 2-lags isolerglass med trekarmer.

Stuevinduet er ikke datert. Basert på utforming og byggemåte fremstår det som eldre og kan være fra byggets
oppføringsår i 1967, men dette er ikke dokumentert. Vinduet har passert normal forventet levetid, og vedlikehold, oppgradering eller utskifting må påregnes.

Det ble ikke registrert avvik ved synlige beslag. Ved funksjonsprøving ble det registrert at vinduene på soverommet og kjøkkenet var noe tunge å åpne og lukke.

Balkongdøren fremstår som fra samme periode som stuevinduet. Døren fungerte som forutsatt ved funksjonsprøving.

Ytterdøren er datert 1988 og utført som tredør. Døren er merket med brannklasse B30 og lydklasse 30 dB. Ved funksjonsprøving ble det registrert at døren henger noe og subber mot terskelen.

VVS:
Hjemmelshaver opplyser at det er felles varmtvannsbereder til leiligheten.

Våtrom:
Badet har vegghengt innredning med heldekkende servant og skapspeil over. Det er badekar med dusjløsning og gulvstående toalett.

Hjemmelshaver opplyser at badet kan være fra byggets oppføringsår i 1967. Badets alder er ikke dokumentert og kan derfor ikke fastslås. Basert på materialvalg, utførelse og generell tilstand fremstår badet som eldre.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate i heltre. Det er nedfelt oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Synlige avløpsrør er av plast, og avrenningen fremsto som tilfredsstillende ved funksjonsprøving.

Kjøkkenet har frittstående komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Ventilator over komfyr er utført med kullfilter.

Gulvet er belagt med gulvbelegg. Veggene har MDF-panel og kjøkkenplater over benkeplaten, mens himlingen har malte overflater.
Det ble ikke registrert lekkasjestopper/vannalarm eller komfyrvakt ved befaringen.

Øvrige rom:
Gulvet fremstår som belagt med vinylbelegg. Veggene har partier med MDF-panel og malte overflater. Det er registrert enkelte ujevne tilpasninger ved plateskjøter og listverk. Forholdene vurderes som kosmetiske, og det ble ikke registrert skader eller funksjonssvikt ved befaringen.

Innbo og løsøre

Integrert kjøleskap, fryser og oppvaskvaskin og frittstående komfyr medfølger salget.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Taklamper i gang, over spisebord og over sofa følger ikke med i salget.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

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

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Panelovner

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3 250 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 609,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett 213,.
Vaskeri 132,-
Felleskostnader 3 264,-

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 193 825,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 4 775 298,- pr. 2025
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Fiberbredbånd fra OBOS OpeNet (1000/1000 Mb).

Borettslaget

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

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

Styret arbeider med planlagt rehabilitering av betongfasaden. Prosjektet er i en tidlig fase, og kostnader samt eventuell påvirkning på felleskostnadene er foreløpig ikke avklart.

Vedlikeholdshistorikk:
2025: Det ble gjort oppgraderinger av taket vår/sommer 2025 i regi av borettslaget.
2024: Bytte av maskiner i vaskeriet (vaskemaskiner, tørketromler, og tørkeskap).
2023: Installering av varmepumpeanlegg for felles ventilasjon som reduserer strømforbruk til varmtvann med 70%.
2022: Utskifting av heiser (ferdigstilt av Schindler) og overgang til OBOS OpenNet for fiberbredbånd.
2021: Planting av trær og busker i parken, asfaltering av parkeringsområde og installasjon av 30 nye elbil-ladestasjoner.
2020: Utskifting av hovedstoppekraner, vaskemaskiner, og montering av utemøbler.
2019: Ferdigstillelse av ladeanlegg for 26 elbiler og montering av videoovervåkning.
2018: Utskifting av berederanlegg, bygging av sykkelvaskerom, og renovering av tekniske rom.
2017: Totalrehabilitering av avløpsledninger, heisutskifting og sanering av fasader.
2016: Utskifting av belysning til LED og oppgradering av garasjeporter og adgangssystem.
2015: Bygging av avfallsbrønnanlegg, oppgradering av vaskeriet, og innglassing av balkonger.
2014: Totalrenovering av elektrisk anlegg og installasjon av fiberanlegg.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

Informasjon om fellesgjeld
Kr 103 000,-pr. 17.08.2026

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98208129767
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,50%
Restsaldo 15 611 573,00
Innfrielsesdato: 30.12.2041
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer: 98208129767
Restsaldo: 102 673,55
Kapitalkostnader: 824,65
IN-avtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 102 673,55,-, pr. dags dato.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Borettslaget leverte et positivt årsresultat i 2025 på kr 400 309. For 2026 er det budsjettert med et mindre overskudd på kr 6 449.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det gjennomføres dugnad.

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

Borettslagets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 6650727

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 798 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidede fellesarealer med plen, trær og diverse beplantning. Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel enhet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/følger av vedtektene.

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

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

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

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

Områdebeskrivelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Se www.ruter.no for mer informasjon

Offentlige forhold

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

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

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

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

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

Pågående byggesaker i nærområdet:

Mailundveien 23 - bruksendring av bygg fra kontor til studentboliger

Saksnummer

202604789

Trondheimsveien 164 A-C - ominnredning av 33 leiligheter

Saksnummer

202509797

For mer info, se https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Boplikt
Ikke relevant for denne boligen.

Driveplikt
Ikke relevant for denne boligen.

Odelsrett
Ikke relevant for denne boligen.

Konsesjon
Ikke relevant for denne boligen.

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

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

Nye vilkår

05.11.1880 - Dokumentnr: 924303 - Rettsbok
Grensegangssak

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

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

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

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

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

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

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

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

Nye vilkår

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

21.04.1978 - Dokumentnr: 506958 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bruksendring
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

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

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

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

Verneklasse/SEFRAK
Ikke relevant for denne boligen.

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 budaksept.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan

en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 9 900,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 125,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 135 550,- 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 27. august 2026

Ansvarlig megler
Sebastian Qvigstad, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98859121

Megler
Eirik Halvorsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45502606

Megler 2
Magnus Keneni Svartebekk, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 97178177

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

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Dynekilgata 15

Nabolaget Rosenhoff - vurdert av 169 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Akademiet realfagsskole Oslo (...	**8 min**
160 elever, 12 klasser	0.6 km
Sinsen skole (1-7 kl.)	**9 min**
603 elever, 30 klasser	0.7 km
Lilleborg skole (1-7 kl.)	**12 min**
276 elever, 21 klasser	1 km
Frydenberg skole (8-10 kl.)	**14 min**
498 elever, 30 klasser	1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	**15 min**
431 elever, 30 klasser	1.2 km
Foss videregående skole	**17 min**
600 elever, 20 klasser	1.4 km
Hersleb videregående skole	**22 min**

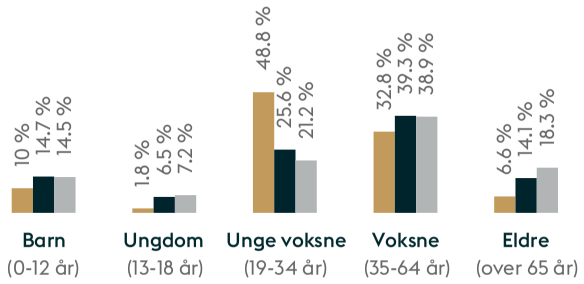
Offentlig transport

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

Barnehager

Dynekilen barnehage (1-5 år)	**2 min**
132 barn	0.1 km
Torshovtoppen barnehage (1-5 å...	**7 min**
63 barn	0.5 km
Sophies Hage barnehage (1-5 år...	**7 min**
85 barn	0.6 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Kvalitet på skolene
Bra 64/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk

Sport

Rosenhoff	1 min
Torshovdalen	4 min
Fresh Fitness Sinsen	4 min
SATS Carl Berner	4 min

«Polig, fint, nært det meste.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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



Eiendom

Adresse	**Dynekilgata 15, 0569 Oslo**
Bygningstype	**Leilighet**
Kommune	**Oslo**
Gnr / Bnr	**226 / 6**

Sak

Hjemmelshaver	**Åsmund Bøe og Lisa Vandvik Nilssen**
Oppdragsgiver	**Megler**
Befaringsdato	**20.07.2026**
Rapportdato	**27.7.2026**
Rapportnr.	**2345131E**

Takstmann
Sigve Haslie
Bygningssakkyndig
haslie.takst@gmail.com

EIERSKIFTERAPPORT™
Tilstandsrapport utarbeidet for bruk ved omsetning av bolig, med observasjoner, vurderinger og tilstandsgrader basert på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrader – sammendrag

◆	**TG0**	Ingen avvik	**0**
◆	**TG1**	Svake avvik	**5**
◆	**TG2**	Vesentlige avvik	**7**
◆	**TG3**	Store avvik	**2**
◆	**TGIU**	Ikke undersøkt	**0**

OVERSIKT

Innholdsfortegnelse

1.	Overordnet faglig vurdering	**3**
2.	Grunnopplysninger	**3**
3.	Tekniske hovedpunkter	**7**
4.	Observasjonspunkter (uten TG)	**17**
5.	Avslutning	**19**

DEL 1

1. Overordnet faglig vurdering

Oppsummering av funn

Leiligheten ligger i en boligblokk oppført i 1967 og bærer preg av enkelte oppgraderinger. Badet har behov for renovering. Øvrige innvendige overflater fremstår i hovedsak med normal bruksslitasje og ordinært vedlikeholdsbehov sett i forhold til alder.

Kjøkkenet har ventilator med kullfilter og mangler lekkasjesikring og komfyrvakt. Enkelte vinduer og verandadør fremstår å være fra byggeår og må påregnes fulgt opp med utskifting.

Det er ikke etablert tilstrekkelige overstrømningsmuligheter for luft mellom enkelte rom, blant annet mellom soverom og stue. Dette kan redusere ventilasjonens funksjon og gi mangelfull luftutskifting.

For mer detaljert beskrivelse av de enkelte forholdene vises det til rapportens respektive punkter lenger ned.

Anbefalte videre undersøkelser

Basert på visuell befaring og mottatte opplysninger er det ikke registrert behov for særskilte videre undersøkelser utover det som fremgår av anbefalingene under de enkelte punktene i rapporten.

DEL 2

2. Generelle opplysninger

Saksopplysninger

Hjemmelshaver	**Åsmund Bøe og Lisa Vandvik Nilssen**
Oppdragsgiver	**Megler**
Befaringsdato	**20.07.2026**
Rapportdato	**27.7.2026**
Rapportnummer	**2345131E**

Eiendomsinformasjon

Adresse	**Dynekilgata 15, 0569 Oslo**
Kommune	**Oslo**
Gnr / Bnr	**226 / 6**
Fnr	**—**
Snr	**—**
Bygningstype	**Leilighet**
Byggeår	**1967**
Eierform	**Andel**

Eiendomsinformasjon (forts.)

Andelsnummer	**93**
Borettslagets navn	**—**
Borettslagets org.nr.	**—**

Vann, avløp og adkomst	
Vannforsyning	**Offentlig**
Avløp	**Offentlig**
Vei/adkomst	**Offentlig**

Generelle notater

Befaringen ble gjennomført i forbindelse med salg av boligen. Oppdraget er formidlet via megler. Det var normal tilkomst til boligen på befaringstidspunktet, med unntak av bod og balkong, hvor tilkomsten var noe begrenset på grunn av lagrede gjenstander. Befaringen ble utført i dagslys, og hjemmelshaver var hjemme på befaringstidspunktet.

Tilkomst til leiligheten og boden skjer via heis eller felles trappeoppgang.

DEL 3

3. Dokumentasjon

Dokumentasjon

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	**Nei**
Dokumentasjon på utførte håndverkertjenester	**Nei**
Byggetillatelser for tilbygg og ombygging	**Nei**
Framlagt FDV og annen relevant dokumentasjon	**Nei**
Samsvarserklæring elektrisk anlegg	**Ja**
Avvik mellom faktisk bruk og godkjente forhold	**Nei**

Merknader

Det er ikke fremlagt dokumentasjon utover samsvarserklæring for utskifting av hovedsikring og kurssikringer samt montering av overspenningsvern i leiligheten.

Det er ikke registrert eller opplyst om forhold ved befaring som tilsier avvik mellom faktisk bruk og godkjente forhold. Det er ikke foretatt kontroll mot byggesaksdokumentasjon eller godkjente tegninger.

DEL 4

4. Lovlighetsmangler

Ikke undersøkt

Samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelse er ikke undersøkt i forbindelse med denne rapporten. Konsekvensen av eventuelle avvik er derfor ikke vurdert.

DEL 5

5. Arealmåling

Arealmåling – hovedbygning

ETASJE / NIVÅ	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM BRA	KOMMENTAR
6. Etasje	43 m²	1 m²	9 m²	53 m²	
Sum hovedbygning	**43 m²**	**1 m²**	**9 m²**	**53 m²**	

Kommentar / målemetode / forbehold

Det er opplyst at en mindre skapbod i kjeller medfølger/disponeres av leiligheten. Boden er utført som et plassbygd skap med hyller og metallgitter/front.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at boden er tillagt leiligheten/andelen, eller om den inngår i fellesareal med bruksrett.

Arealet er målt i henhold til NS 3940:2023. Målingene ble utført på befaringstidspunktet med håndholdt laser. Oppgitte arealer er avrundet etter gjeldende måleregler. Det var normal tilkomst til relevante rom ved oppmålingen.

DEL 6

6. Opplysninger om rom for varig opphold

Seksjonsnotater

Romhøyder i leiligheten:
Stue: ca. 244 cm
Kjøkken: ca. 244 cm
Bad: ca. 241 cm
Soverom: ca. 244 cm
Gang: ca. 244 cm
Bod: ca. 245 cm

Leiligheten er innredet med stue, kjøkken, bad, gang, soverom og bod. Romhøydene er målt som angitt over. Veggoverflatene består hovedsakelig av malte flater og ferdigmalte MDF-panelplater. Veggene på badet har veggbelegg som fremstår som vinylbasert våtromstapet. Gulvene har gulvbelegg, og himlingene er malte.

DEL 7

7. Våtrom

Seksjonsnotat – Overflater – vegger og himling

Badet har vegghengt innredning med heldekkende servant og skapspeil over. Det er badekar med dusjløsning og gulvstående toalett.

Hjemmelshaver opplyser at badet kan være fra byggets oppføringsår i 1967. Badets alder er ikke dokumentert og kan derfor ikke fastslås. Basert på materialvalg, utførelse og generell tilstand fremstår badet som eldre.

Bad – Overflater – vegger og himling

TG3 – Store avvik

VURDERING

Det er registrert store og åpne utskjæringer rundt rørgjennomføringene under servant uten synlig tetting. Veggoverflatene er eldre og har alders- og bruksslitasje med skjolder og lokale oppsvellinger. Forholdene innebærer at vann ved lekkasje eller søl kan ledes direkte inn i veggkonstruksjonen.

ÅRSAK

Mangelfull utførelse og avslutning rundt rørgjennomføringer, kombinert med eldre overflatematerialer.

RISIKO

Åpne gjennomføringer gir økt risiko for at vann trenger inn i veggkonstruksjonen, hvor fukt kan bli stående skjult og føre til skadeutvikling.

KONSEKVENS

Fuktinntrengning kan medføre oppsvelling, råte- og muggsoppdannelse samt behov for reparasjon eller utskifting av veggkonstruksjon og overflater.

ANBEFALT TILTAK

På grunn av badets alder, registrerte skader og mangelfulle utførelser bør det påregnes full rehabilitering av badet. Se punktet «Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer» for samlet kostnadsestimat.

Bad – Overflater – vegger og himling – bilder





Bad – Overflater – gulv

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Gulvet har vinylbelegg av eldre dato. Det er registrert fall mot sluk, og høydeforskjellen ved dør vurderes som tilfredsstillende. Det ble ikke registrert rifter eller andre synlige skader i belegget.

ÅRSAK

Tilstandsgraden skyldes beleggets alder og forventet redusert restlevetid.

RISIKO

Eldre gulvbelegg kan over tid få redusert elastisitet og motstand mot videre belastning. Skjøter og tilslutninger kan svekkes selv om det ikke ble registrert synlige skader på befaringstidspunktet.

KONSEKVENS

Det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og utskifting av gulvbelegget i forbindelse med oppgradering av badet.

ANBEFALT TILTAK

På grunn av gulvbeleggets alder og våtrommets samlede tilstand må kjøper påregne at gulvet skiftes som del av en fullstendig renovering av badet.

Seksjonsnotat – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer

Hulltaking er ikke foretatt. Tilkomst fra tilstøtende rom var begrenset, og alternative borepunkter ville ikke vært representative for de mest fuktutsatte delene av våtrommet. På bakgrunn av badets alder, registrerte tilstand og anbefaling om full rehabilitering ble hulltaking vurdert som lite hensiktsmessig.

Bad – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer

TG3 – Store avvik

VURDERING

Vanntett sjikt er av eldre dato og har passert forventet levetid. Gulvbelegget antas å utgjøre det vanntette sjiktet, men dette er ikke dokumentert. Belegget er ført ned mot sluket, men det lot seg ikke verifisere hvordan belegget er festet og avsluttet mot sluket. Tettesjiktets alder, oppbygning og tilslutninger til sluk og gjennomføringer kan ikke verifiseres ved visuell kontroll. Det ble ikke registrert tegn til aktiv lekkasje på befaringstidspunktet.

KOSTNADSKLASSE VED TG3

Middels kostnad (100 000–300 000 kr)

ÅRSAK

Tilstandsgraden skyldes høy alder på tettesjiktet og usikkerhet knyttet til gjenværende funksjon og tetthet.

RISIKO

Eldre tettesjikt og tilslutninger til sluk og gjennomføringer har økt risiko for svekket tetthet som følge av naturlig aldring. Eventuelle svikt kan føre til at fukt trenger inn i bakenforliggende konstruksjoner uten å være synlig i en tidlig fase.

KONSEKVENS

Svikt i tettesjiktet kan medføre skjulte fuktskader og behov for omfattende utbedringer. Kjøper må påregne at tettesjiktet fornyes i forbindelse med renovering av badet.

ANBEFALT TILTAK

Badet bør renoveres med nytt, dokumentert tettesjikt og nye tilslutninger til sluk og gjennomføringer utført etter gjeldende krav.

Bad – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Synlige vann- og avløpsledninger fremstod uten tegn til lekkasje på befaringstidspunktet. Det er registrert et eldre metallsluk, antatt av støpejern, med korrosjon og aldersrelatert slitasje. Slukets alder er ikke dokumentert, men det vurderes å være av betydelig alder. Tilstanden til skjulte rørføringer kunne ikke kontrolleres.

ÅRSAK

Tilstandsgraden skyldes hovedsakelig slukets høye alder og registrert korrosjon. Forholdene vurderes som naturlig alders- og bruksslitasje

RISIKO

Eldre sluk med korrosjon har økt risiko for videre materialnedbrytning, redusert tetthet og lekkasje. Skjulte rørføringer kan også ha aldersrelatert slitasje som ikke er synlig ved en visuell kontroll.

KONSEKVENS

Videre nedbrytning eller svikt kan medføre lekkasje, fuktskader og behov for utskifting av sluk og tilknyttede rørinstallasjoner. Arbeidene vil normalt måtte utføres som del av en samlet renovering av badet.

ANBEFALT TILTAK

Sluk og tilknyttede vann- og avløpsinstallasjoner bør skiftes i forbindelse med en fullstendig renovering av badet. Kjøper må påregne kostnader til dette.

Bad – Ventilasjon

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Badet er ventilert med felles mekanisk avtrekk. Avtrekket ble funksjonstestet med papirprøve, og det ble registrert tilfredsstillende avtrekk på befaringstidspunktet. Tilluft til badet skjer via spalte under dørbladet.

Bad – Sanitærutstyr og innredning

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Badet har frittstående toalett, servant med innredning og badekar. Sanitærutstyret ble visuelt kontrollert, og det ble ikke registrert vesentlige avvik på synlige deler ved befaringstidspunktet. Avløp fra badekaret er ført direkte ned i gulv. Inspeksjonsdekselet til badekaret lot seg ikke åpne ved normal kontroll. Det ble likevel oppnådd begrenset innsyn under badekaret via glippe, uten at det ble registrert synlige lekkasjer eller skader i tilgjengelige områder.

Bad – Dokumentasjon for våtrom TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter utførelsen av våtrommets tettesjikt.

ÅRSAK

Det foreligger ikke dokumentasjon som viser hvordan våtrommets tettesjikt er utført.

RISIKO

Manglende dokumentasjon medfører at utførelsen av tettesjiktet ikke kan verifiseres. Eventuelle feil ved oppbygging eller tilslutninger kan derfor ikke utelukkes.

KONSEKVENS

Dersom tettesjiktet har mangelfull utførelse, kan dette gi risiko for fuktpåvirkning i underliggende eller tilstøtende konstruksjoner ved bruk av våtrommet.

ANBEFALT TILTAK

Dokumentasjon på utførelsen av våtrommets tettesjikt bør innhentes dersom den er tilgjengelig.

DEL 8

8. Kjøkken

Seksjonsnotat – Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate i heltre. Det er nedfelt oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Synlige avløpsrør er av plast, og avrenningen fremsto som tilfredsstillende ved funksjonsprøving.

Kjøkkenet har frittstående komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Ventilator over komfyr er utført med kullfilter.

Gulvet er belagt med gulvbelegg. Veggene har MDF-panel og kjøkkenplater over benkeplaten, mens himlingen har malte overflater.

Det ble ikke registrert lekkasjestopper/vannalarm eller komfyrvakt ved befaringen.

Kjøkken TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Det er registrert kjøkkenventilator med kullfilter over koketoppen. Løsningen bidrar i begrenset grad til fjerning av fukt og matos sammenlignet med avtrekk til det fri.

ÅRSAK

Kjøkkenventilatoren er utført som en resirkulerende løsning med kullfilter og er ikke tilkoblet avtrekkskanal til det fri.

RISIKO

Resirkulerende ventilasjon fjerner i begrenset grad fukt fra matlaging, noe som kan gi økt fuktbelastning i boligen sammenlignet med avtrekk til det fri.

KONSEKVENS

Økt fuktbelastning kan over tid bidra til kondens, økt vedlikeholdsbehov og et mindre tilfredsstillende inneklima.

ANBEFALT TILTAK

Kullfilter bør rengjøres eller skiftes i henhold til produsentens anbefalinger.

Kjøkken TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Det ble ikke registrert lekkasjestopper med automatisk vannavstengning og tilhørende vannsensor ved vanninstallasjonene på kjøkkenet. Det ble heller ikke registrert komfyrvakt ved komfyren.

ÅRSAK

Automatisk lekkasjesikring og komfyrvakt er ikke etablert eller kunne ikke påvises ved befaringen.

RISIKO

Ved lekkasje kan vannet fortsette å strømme og forholdet bli oppdaget sent. Manglende komfyrvakt øker risikoen for at overoppheting eller tørrkoking ikke blir registrert og strømtilførselen til komfyren ikke kobles ut.

KONSEKVENS

Forholdene kan medføre fuktskader på innredning, gulv og tilstøtende konstruksjoner, samt økt risiko for branntilløp og brannskader.

ANBEFALT TILTAK

Det bør etableres lekkasjestopper med automatisk vannavstengning og tilhørende vannsensor ved vanninstallasjonene. Det bør også etableres komfyrvakt. Arbeidene bør utføres av relevante fagkyndige.

9. Toalettrom

Toalettrom: Bygningsdelen finnes ikke.

DEL 10

10. Andre rom (eksklusive spesialrom)

1. Øvrige rom TG1 – Svake avvik

VURDERING

Gulvet fremstår som belagt med vinylbelegg. Veggene har partier med MDF-panel og malte overflater. Det er registrert enkelte ujevne tilpasninger ved plateskjøter og listverk. Forholdene vurderes som kosmetiske, og det ble ikke registrert skader eller funksjonssvikt ved befaringen.

11. Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel)

Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel): Bygningsdelen finnes ikke.

12. Loft (innredet loftetasjerom)

Loft (innredet loftetasjerom): Bygningsdelen finnes ikke.

13. Krypkjeller

Krypkjeller: Bygningsdelen finnes ikke.

14. Plassbygde spesialrom (VVS-rom, fyrrom, badstue, kjølerom)

Plassbygde spesialrom (VVS-rom, fyrrom, badstue, kjølerom): Bygningsdelen finnes ikke.

15. Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen: Bygningsdelen finnes ikke.

DEL 16

16. Ventilasjon generelt

Seksjonsnotater

Boligen har naturlig tilluft via ventiler i yttervegg. Det er opplyst om felles mekanisk avtrekk, hvor det ble utført service i 2026. Avtrekkspunktene er plassert på kjøkkenet, i veggen mot stuen, samt på badet.

1. Ventilasjon

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Det er registrert mangelfull overstrømningsmulighet mellom rommene.

ÅRSAK

Dør- og terskelutførelsen har ikke tilstrekkelig luftespalte eller annen løsning for overstrømning.

RISIKO

Mangelfull overstrømning kan begrense lufttransporten fra rom med tilluft til rom med avtrekk.

KONSEKVENS

Dette kan medføre redusert ventilasjon og luftutskifting i deler av boligen.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å etablere tilstrekkelig luftespalte under dørblad eller annen egnet løsning for overstrømning.

Bilder – seksjonsnivå



Manglende overstrømning

DEL 17

17. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

Seksjonsnotater

Hjemmelshaver opplyser at det er felles varmtvannsbereder til leiligheten

1. Vann og avløp TG1 – Svake avvik

VURDERING

Hovedstoppekranene for varmt- og kaldtvann er plassert i veggen mellom kjøkken og bad, med tilkomst fra nedre hjørneskap. Stoppekranene fungerte som forutsatt ved funksjonsprøving.

Avløpskapasiteten fremstod som tilfredsstillende ved befaringen, og det ble ikke registrert lukt fra avløpsinstallasjonene. Kun begrensede deler av vann- og avløpsanlegget var tilgjengelige for kontroll. Basert på visuelle observasjoner og enkel funksjonskontroll fremstod de tilgjengelige delene uten registrerte avvik. Det er opplyst at byggets avløpsrør ble fornyet i 2017.

18. Yttervegg

Yttervegg: Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

DEL 19

19. Vinduer og ytterdører

Seksjonsnotater

Vinduene på soverommet og kjøkkenet er datert 1996 og har 2-lags isolerglass med trekarmer.

Stuevinduet er ikke datert. Basert på utforming og byggemåte fremstår det som eldre og kan være fra byggets oppføringsår i 1967, men dette er ikke dokumentert. Vinduet har passert normal forventet levetid, og vedlikehold, oppgradering eller utskifting må påregnes.

Det ble ikke registrert avvik ved synlige beslag. Ved funksjonsprøving ble det registrert at vinduene på soverommet og kjøkkenet var noe tunge å åpne og lukke.

Balkongdøren fremstår som fra samme periode som stuevinduet. Døren fungerte som forutsatt ved funksjonsprøving.

Ytterdøren er datert 1988 og utført som tredør. Døren er merket med brannklasse B30 og lydklasse 30 dB. Ved funksjonsprøving ble det registrert at døren henger noe og subber mot terskelen.

1. Vinduer og dører

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Stuevinduet, balkongdøren og ytterdøren er eldre bygningsdeler. Ytterdøren henger noe og subber mot terskelen. Vinduene på soverommet og kjøkkenet er noe tunge å betjene.

ÅRSAK

Forholdene vurderes å skyldes alder, slitasje og behov for justering.

RISIKO

Eldre vinduer og dører har økt risiko for redusert tetthet, funksjonssvikt og videre slitasje.

KONSEKVENS

Det kan oppstå trekk, varmetap og behov for vedlikehold, justering eller utskifting.

ANBEFALT TILTAK

Ytterdør og tungt betjente vinduer bør justeres. Videre vedlikehold må påregnes. Utskifting av stuevindu, balkongdør og ytterdør må forventes på sikt grunnet alder.

20. Yttertak

Yttertak: Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

DEL 21

21. Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner o.l.

Innglasset balkong

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Leiligheten har innglasset balkong med adkomst fra stuen. Balkongen er vendt mot sørøst.

Synlige deler av balkongdekket fremsto uten registrerte riss, sprekker, avskalling eller andre synlige skader. Eiendeler langs ytterveggen begrenset sikten til deler av balkongen under befaringen.

Balkongen har metallrekkverk med platefelt og skyvbare glassfelt. Gulvet er belagt med terrassefliser.

Rekkverkshøyden ble målt til ca. 98 cm. Høyden tilfredsstiller ikke dagens krav til rekkverk ved aktuell nivåforskjell. Lav rekkverkshøyde kan medføre økt fallrisiko. Forholdet er opplyst om, men er ikke gitt tilstandsgrad.

Balkongdekket har fall bort fra fasaden, og avrenningsmuligheten fremsto som tilfredsstillende. Det er registrert oppkant og beslag mot fasade og balkongdør uten synlige avvik. Tilgjengelige deler av innfesting og understøtting ble visuelt kontrollert uten registrerte avvik.

22. Terrasser og platting på terreng

Terrasser og platting på terreng: Bygningsdelen finnes ikke.

23. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring: Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

24. Frittstående byggverk (garasje, anneks, uthus)

Frittstående byggverk (garasje, anneks, uthus): Bygningsdelen finnes ikke.

25. Andre forhold innvendig

Ingen registreringer.

DEL 26

26. Andre forhold utvendig

Seksjonsnotater

Bygningen er oppført med støpt betongplate mot grunn og bærende konstruksjoner i betong. Etasjeskillerne er utført som betongdekker. Fasadene har malt murpuss og trekledning. Bygningen har flatt tak. Taktekningen er ikke kontrollert.

Uteområdet rundt bygningen består av gressarealer og annen beplantning. Tilkomsten til felles oppgang skjer via asfaltert vei.

27. Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Mur, terreng, stikkledninger og tanker: Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

28. Elektrisk anlegg

Observasjoner

Sikringsskapet er plassert i felles oppgang, på vegen mot leiligheten. Det er montert automatsikringer med totalt fem kurser i henhold til kursfortegnelsen. Det er opplyst at elektrisk kontroll sist ble utført i 2019.

Det er opplyst at sikringer ikke løser seg ut, og at det ikke har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget.

Det er montert beskyttelsesdeksel foran sikringene som hindrer berøringsfare. Ved visuell inspeksjon ble det ikke registrert tegn til manglende branntetting i sikringsskapet, løse ledninger eller andre synlige avvik ved tilgjengelig fastmontert elektrisk utstyr.

Framlagt dokumentasjon

Det er fremlagt samsvarserklæring fra 2014 for utskifting og økning av hovedsikringer, montering av overspenningsvern samt utskifting av kurssikringer i fordelingen til leiligheten. Det er ikke fremlagt ytterligere dokumentasjon på elektriske arbeider.

29. Branntekniske forhold

Observasjoner

Det ble ikke registrert synlige branntekniske avvik ved den visuelle befaringen av boligen. Det er registrert røykvarsler og brannslokningsapparat. Det er opplyst at røykvarsler og brannslokningsapparat skiftes/kontrolleres rutinemessig i regi av borettslaget.

30. Lyd- og støyforhold

Observasjoner

Det er ikke foretatt særskilte undersøkelser eller målinger av lyd- og støyforhold. Slike forhold inngår ikke i undersøkelsene som er utført ved befaringen.

31. Innvendige trapper

Observasjoner

Innvendige trapper er ikke vurdert i denne rapporten, da de inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

32. HMS – forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Observasjoner

Det ble ikke registrert åpenbare forhold ved befaringen som vurderes å medføre fare for helse, miljø eller sikkerhet, utover forhold som er omtalt under de enkelte bygningsdelene.

33. Radon

Observasjoner

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmålinger. Radonforhold kan derfor ikke vurderes nærmere. Det er ikke foretatt radonmåling som en del av denne tilstandsrapporten.

34. Skadedyr og fuktkrevende insekter

Observasjoner

Det ble ikke registrert synlige tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringstidspunktet.

DEL 35

35. Oppsummering / konklusjon

TG3 – Store avvik

Antall punkter: 2

1. Bad – Overflater – vegger og himling – Overflater – vegger og himling

Avvik: Det er registrert store og åpne utskjæringer rundt rørgjennomføringene under servant uten synlig tetting. Veggoverflatene er eldre og har alders- og bruksslitasje med skjolder og lokale oppsvellinger. Forholdene innebærer at vann ved lekkasje eller søl kan ledes direkte inn i veggkonstruksjonen.
Konsekvens: Fuktinntrengning kan medføre oppsvelling, råte- og muggsoppdannelse samt behov for reparasjon eller utskifting av veggkonstruksjon og overflater.
Anbefalt tiltak: På grunn av badets alder, registrerte skader og mangelfulle utførelser bør det påregnes full rehabilitering av badet. Se punktet «Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer» for samlet kostnadsestimat.

2. Bad – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer

Avvik: Vanntett sjikt er av eldre dato og har passert forventet levetid. Gulvbelegget antas å utgjøre det vanntette sjiktet, men dette er ikke dokumentert. Belegget er ført ned mot sluket, men det lot seg ikke verifisere hvordan belegget er festet og avsluttet mot sluket. Tettesjiktets alder, oppbygning og tilslutninger til sluk og gjennomføringer kan ikke verifiseres ved visuell kontroll. Det ble ikke registrert tegn til aktiv lekkasje på befaringstidspunktet.
Konsekvens: Svikt i tettesjiktet kan medføre skjulte fuktskader og behov for omfattende utbedringer. Kjøper må påregne at tettesjiktet fornyes i forbindelse med renovering av badet.
Anbefalt tiltak: Badet bør renoveres med nytt, dokumentert tettesjikt og nye tilslutninger til sluk og gjennomføringer utført etter gjeldende krav.
Kostnadsklasse ved TG3: Middels kostnad (100 000–300 000 kr)

TG2 – Vesentlige avvik

Antall punkter: 7

1. Ventilasjon generelt – Ventilasjon
Avvik: Det er registrert mangelfull overstrømningsmulighet mellom rommene.
Konsekvens: Dette kan medføre redusert ventilasjon og luftutskifting i deler av boligen.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere tilstrekkelig luftespalte under dørblad eller annen egnet løsning for overstrømning.

2. Kjøkken – Kjøkkenventilator (kullfilter)
Avvik: Det er registrert kjøkkenventilator med kullfilter over koketoppen. Løsningen bidrar i begrenset grad til fjerning av fukt og matos sammenlignet med avtrekk til det fri.
Konsekvens: Økt fuktbelastning kan over tid bidra til kondens, økt vedlikeholdsbehov og et mindre tilfredsstillende inneklima.
Anbefalt tiltak: Kullfilter bør rengjøres eller skiftes i henhold til produsentens anbefalinger.

3. Vinduer og ytterdører – Vinduer og dører
Avvik: Stuevinduet, balkongdøren og ytterdøren er eldre bygningsdeler. Ytterdøren henger noe og subber mot terskelen. Vinduene på soverommet og kjøkkenet er noe tunge å betjene.
Konsekvens: Det kan oppstå trekk, varmetap og behov for vedlikehold, justering eller utskifting.
Anbefalt tiltak: Ytterdør og tungt betjente vinduer bør justeres. Videre vedlikehold må påregnes. Utskifting av stuevindu, balkongdør og ytterdør må forventes på sikt grunnet alder.

4. Bad – Overflater – gulv – Overflater – gulv
Avvik: Gulvet har vinylbelegg av eldre dato. Det er registrert fall mot sluk, og høydeforskjellen ved dør vurderes som tilfredsstillende. Det ble ikke registrert rifter eller andre synlige skader i belegget.
Konsekvens: Det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og utskifting av gulvbelegget i forbindelse med oppgradering av badet.
Anbefalt tiltak: På grunn av gulvbeleggets alder og våtrommets samlede tilstand må kjøper påregne at gulvet skiftes som del av en fullstendig renovering av badet.

5. Kjøkken – Sikkerhetsutstyr på kjøkken
Avvik: Det ble ikke registrert lekkasjestopper med automatisk vannavstengning og tilhørende vannsensor ved vanninstallasjonene på kjøkkenet. Det ble heller ikke registrert komfyrvakt ved komfyren.
Konsekvens: Forholdene kan medføre fuktskader på innredning, gulv og tilstøtende konstruksjoner, samt økt risiko for branntilløp og brannskader.
Anbefalt tiltak: Det bør etableres lekkasjestopper med automatisk vannavstengning og tilhørende vannsensor ved vanninstallasjonene. Det bør også etableres komfyrvakt. Arbeidene bør utføres av relevante fagkyndige.

6. Bad – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk

Avvik: Synlige vann- og avløpsledninger fremstod uten tegn til lekkasje på befaringstidspunktet. Det er registrert et eldre metallsluk, antatt av støpejern, med korrosjon og aldersrelatert slitasje. Slukets alder er ikke dokumentert, men det vurderes å være av betydelig alder. Tilstanden til skjulte rørføringer kunne ikke kontrolleres.
Konsekvens: Videre nedbrytning eller svikt kan medføre lekkasje, fuktskader og behov for utskifting av sluk og tilknyttede rørinstallasjoner. Arbeidene vil normalt måtte utføres som del av en samlet renovering av badet.
Anbefalt tiltak: Sluk og tilknyttede vann- og avløpsinstallasjoner bør skiftes i forbindelse med en fullstendig renovering av badet. Kjøper må påregne kostnader til dette.

7. Bad – Dokumentasjon for våtrom – Dokumentasjon for våtrom

Avvik: Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter utførelsen av våtrommets tettesjikt.
Konsekvens: Dersom tettesjiktet har mangelfull utførelse, kan dette gi risiko for fuktpåvirkning i underliggende eller tilstøtende konstruksjoner ved bruk av våtrommet.
Anbefalt tiltak: Dokumentasjon på utførelsen av våtrommets tettesjikt bør innhentes dersom den er tilgjengelig.

Signatur og dato

Befaringsdato	**20.07.2026**
Rapportdato	**27.7.2026**
Takstmann	**Sigve Haslie**
Tittel	**Bygningssakkyndig**

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Åsmund Bøe	9578-5997-4-357536	2026-07-28 09:58:13
Lisa Vandvik Nilssen	9578-5999-4-2354876	2026-07-28 10:02:14

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
28. juli 2026

Oppdragsnummer
64-0141/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Dynekilgata 15, 0569 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Grünerløkka

Selgere
Åsmund Bøe, Lisa Vandvik Nilssen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2013

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: 4410439-1.2
Forsikret i: Protector Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bytte av servant. Arbeid utført av: Viken Rørleggerbedrift AS

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

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

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

Nei

---

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?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: 1) Sikringsskap er oppgradert i regi av borettslaget. Samsvarserklæring foreligger. 2) Installasjon av taklampe med dimmer i stue. Utført av: SDS ELEKTRO AS Dokumentasjon er forespurt via Mittanbud. Venter på svar.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2019

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elbilladere er installert i regi av borettslaget på parkeringsplasser som leies av borettslaget. Parkeringsplassen følger ikke andelen.

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 1) Ufaglært: Ny vask på kjøkkenet 2) Faglært: Montering av oppvaskmaskin på kjøkken. Gjort av Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift AS 3) Faglært: Rørfornying i hele blokka, i regi av borettslaget.

---

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?

Ja

Beskriv: Rensing av ventilasjonssystemet i blokka ble gjort i 2026

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takstmannsrapport, juli 2026, i forbindelse med salg av leilighet

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 64-0141/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Lisa Vandvik Nilssen	**2026-07-28**	**Åsmund Bøe**	**2026-07-28**

Identifikasjon

Lisa Vandvik Nilssen

Identifikasjon

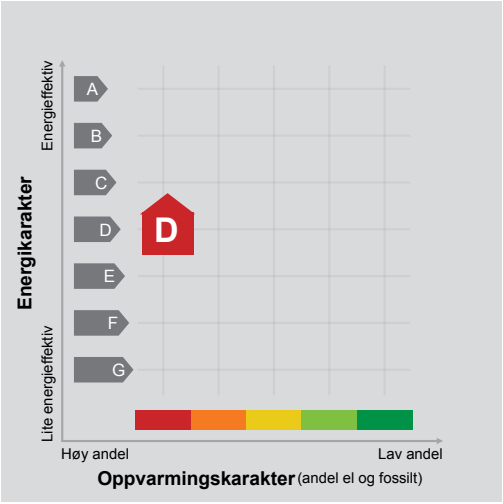
Åsmund Bøe

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	Energiattester DYNEKILGATA 15 BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	32
Postnummer	0569
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	226
Bruksnummer	6
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80655622
Merkenummer	Energiattest-2025-209628
Dato	11.12.2025
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	1965
Bygningsmateriale:	
BRA:	44
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (32)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Dynekilgata 15	80655622	H0206	0	0	19
Dynekilgata 15	80655622	H0207	0	0	21
Dynekilgata 15	80655622	H0210	0	0	27
Dynekilgata 15	80655622	H0211	0	0	29
Dynekilgata 15	80655622	H0306	0	0	35
Dynekilgata 15	80655622	H0307	0	0	37
Dynekilgata 15	80655622	H0310	0	0	43
Dynekilgata 15	80655622	H0311	0	0	45
Dynekilgata 15	80655622	H0406	0	0	51
Dynekilgata 15	80655622	H0407	0	0	53
Dynekilgata 15	80655622	H0410	0	0	59
Dynekilgata 15	80655622	H0411	0	0	61
Dynekilgata 15	80655622	H0506	0	0	67
Dynekilgata 15	80655622	H0507	0	0	69
Dynekilgata 15	80655622	H0510	0	0	75
Dynekilgata 15	80655622	H0511	0	0	77
Dynekilgata 15	80655622	H0606	0	0	83
Dynekilgata 15	80655622	H0607	0	0	85
Dynekilgata 15	80655622	H0610	0	0	91
Dynekilgata 15	80655622	H0611	0	0	93
Dynekilgata 15	80655622	H0706	0	0	99
Dynekilgata 15	80655622	H0707	0	0	101

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Dynekilgata 15	80655622	H0710	0	0	107
Dynekilgata 15	80655622	H0711	0	0	109
Dynekilgata 15	80655622	H0806	0	0	115
Dynekilgata 15	80655622	H0807	0	0	117
Dynekilgata 15	80655622	H0810	0	0	123
Dynekilgata 15	80655622	H0811	0	0	125
Dynekilgata 15	80655622	H0906	0	0	131
Dynekilgata 15	80655622	H0907	0	0	133
Dynekilgata 15	80655622	H0910	0	0	139
Dynekilgata 15	80655622	H0911	0	0	141

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1965

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	14 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	6 m²
Oppvarmet BRA	44 m²
Totalt BRA	44 m²
Oppvarmet luftvolum	108 m³
U-verdi for yttervegger	0,46 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)

U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	225,2 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	3,00 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	92 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,57
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,92
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	9.3.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	91,2 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	160,2 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6 536 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	148,55 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4 809 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	148,55 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6 536 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	6 536 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år

Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6 536 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	83,8 %

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

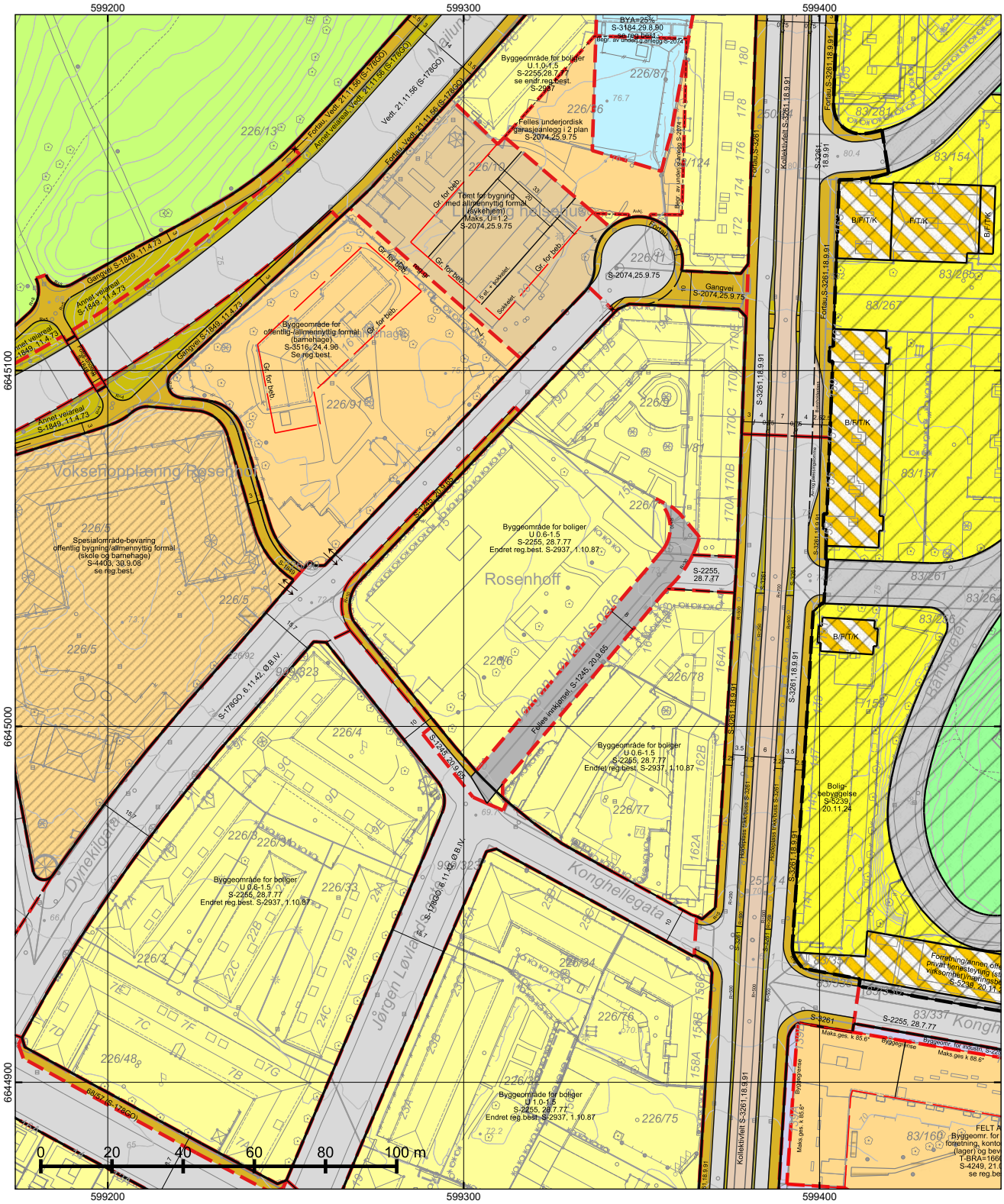
Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.11.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

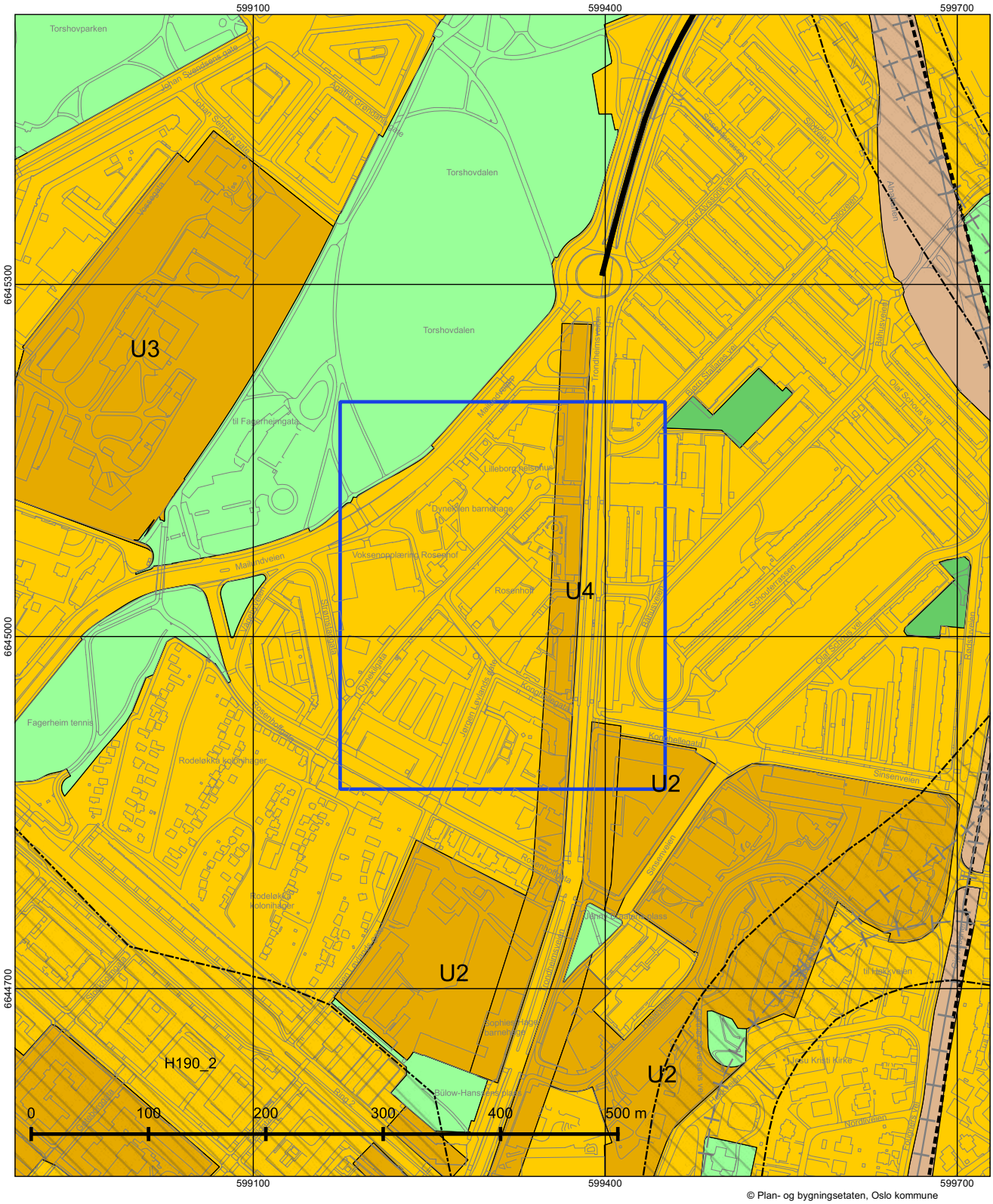
PlottID/Best.nr: 149535/ 86522128
Deres ref.:
Adresse: Dynekilgata 15
Kommentar:
Gnr/Bnr: 226/6

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.11.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 149535/86522128
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

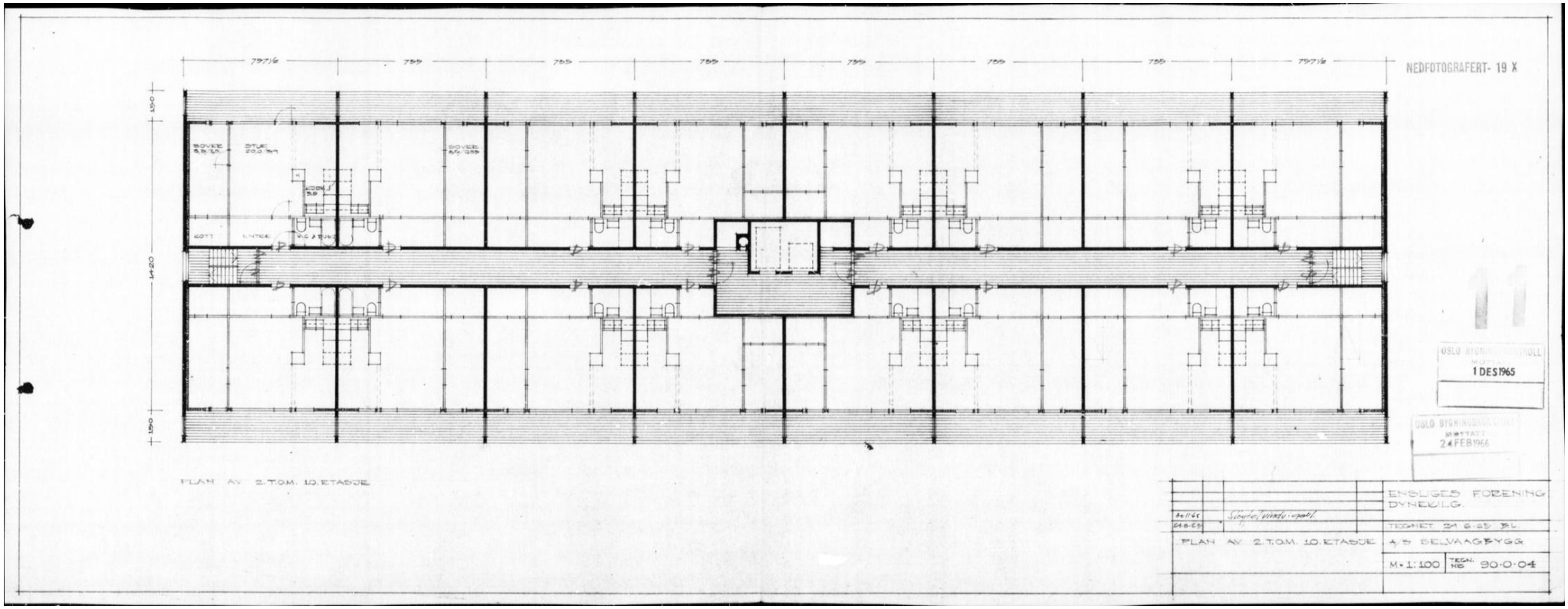
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan





PLAN AV 2. T.OM. 10. ETASJE

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7601
DYNEKILGATA 15 BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i DYNEKILGATA 15 BORETTSLAG

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 16. april kl. 18:00 og lukker 19. april kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7601

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Annen informasjon
Årsmøtet vil bli avholdt digitalt i perioden **16.–19. april.** Styret holder åpent styrerom 16. april kl. 18:00–18:30, hvor det kan stilles spørsmål til sakene ved behov.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2026-2027
6. Felles flagging med Pride-flagg i borettslaget
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valg av valgkmité

Med vennlig hilsen,
Styret i DYNEKILGATA 15 BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Johanne Lunde er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Mathias Dyb Ulstein og Christoffer Hoff er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7601 Dynekilgata 15 Borettslag.pdf
2. 7601 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2026-2027

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Honorar for styret for styreåret 25-26 ble indeksregulert og vedtatt til kr. 420 849,-.

For kommende styreår, 26-27, er beløpet foreslått indeksregulert med 3,6 prosent, basert på konsumprisindeks (KPI) i januar 2026. Honorar er dermed foreslått til kr. 436 983,-.

Til tross for pågående oppussingsprosjekt og planlagt rehabilitering av betongfasade, foreslår ikke styret noe tilleggshonorar.

Styrets innstilling

Styret foreslår at styrehonorar for perioden 2025-2026 settes til kr. 436 983,-.

Forslag til vedtak

Styrets honorar settes til kr 436 983,-.

Sak 6

Felles flagging med Pride-flagg i borettslaget

Forslag fremmet av:
Siri Helen Hollekim Haaland

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Pride-markeringen er en bredt anerkjent feiring av mangfold, inkludering og like rettigheter, og den støttes av både offentlige institusjoner, kommuner, virksomheter og en rekke borettslag og sameier i Oslo.

I juni 2025 tok forslagsstiller initiativ i borettslagets Facebookgruppe til at vi kunne heise Prideflagget som en enkel markering av mangfold og inkludering. Innlegget fikk rundt 50 likes, noe som viser tydelig støtte blant beboerne. Henvendelsen ble deretter sendt til styret på epost. Styret svarte at de i utgangspunktet er positive til markeringer som beboerne ønsker, inkludert Pride, men at de ønsker en mer formell prosess, og ba derfor om at saken fremmes på årsmøtet slik at alle andelseiere kan ta stilling.

På denne bakgrunn foreslås det at borettslaget heiser Prideflagget i juni hvert år. Dette er en lavterskel og kostnadsfri markering, uten behov for ytterligere tiltak utover selve flaggingen. Styret bes om å håndtere det praktiske (f.eks. oppbevaring av flagget og ansvar for heising).

Begrunnelse oppsummert:

- Pride er en viktig markering for mange — beboerinitiativet i 2025 viser tydelig støtte i fellesskapet, med 50 likes på Facebook-innlegget som tok opp temaet.

- Felles flagging sender et klart signal om at borettslaget er et inkluderende og trygt sted å bo.

- Flagging i Pride-uken innebærer minimal kostnad og er enkel å gjennomføre.

Forslag til vedtak
Dynekilgata 15 borettslag heiser Prideflagget i juni hvert år.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Nåværende styre består av:

Styreleder:

- Johanne Lunde

Styremedlem:

- Christoffer Hoff
- May Våtvik
- Mathias Ulstein

Varamedlem:

- Paul Hansen
- Yngve Milde

Det er ved dette årsmøtet valg av styreleder og to varamedlem.

Styremedlemmene ble i 2025 valgt for to år, og vil blir sittende til årsmøtet som avholdes våren 2027.

Roller og kandidater

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

- Yngve Torgersen Milde

  Jeg er opptatt av tre ting:

  1. Økonomisk edruelighet og framsyn. Vi må ha god forutsigbarhet inn i fremtiden, uten å betale mer enn man må, og uten dyre overraskelser.

  2. Et hyggelig bomiljø preget av at vi er rause med hverandre, og med rettferdighet og likebehandling

  3. Fremdrift og handlekraft på de viktige tingene

  Jeg har fra før en del erfaring med å være styremedlem og styreleder i Vøyensvingen borettslag (140 andeler) over 5 år, og har en del års erfaring fra lokalpolitiske verv i tillegg. Jeg har også jobbet som økonomicontroller, og liker derfor å ha god kontroll på økonomien. Her opplever jeg at dagens styre har vært veldig gode, og det er et arbeid jeg vil fortsette med. Ellers jobber jeg nå som konsulent og jobber mye med å både bygge gode team og organisasjoner.

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

- Anniken Magnussen
- Johanne Lunde

Sak 8

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:

- Mathias Dyb Ulstein

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

- Christoffer Hoff

Sak 9
Valg av valgkmité

Roller og kandidater

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

- Kim Amundsen
- May Våtvik
- Tom Hagen

Styrets årsrapport

Styret har det siste året arbeidet for å sikre en god drift og videre utvikling av borettslaget. Arbeidet har omfattet både løpende oppfølging av bygningsmassen, HMS, økonomi og kommunikasjon med beboere, samt større prosjektarbeider.

Gjennom det siste året har borettslaget håndtert flere forsikringsskader, og vi ønsker å benytte anledningen til å minne om den enkeltes vedlikeholdsansvar som kommer frem gjennom borettslagets vedtekter og husordensregler. Ved å være bevisst og strukturert i eget vedlikehold kan mange skader forebygges, eller oppdages tidlig i forløpet.

Flere av sakene vi har arbeidet med har vært svært tidkrevende. Vi har også opplevd mangelfull oppfølging og utfordringer i dialogen med forsikringsselskapet Tryg. Derfor har vi besluttet å bytte forsikringsleverandør. Fra og med 01.05.2026 vil ny avtale med Profinans og Protector tre i kraft.

Nasjonaldagen ble for andre år startet med korpsmusikk og flaggheising, og vi opplevde økt oppmøte sammenlignet med året før. Styret ønsker å videreføre denne hyggelige tradisjonen. Det ble også gjennomført to dugnader, begge med godt oppmøte og en sosial avslutning med servering av pizza, som gir en fin anledning til å bli bedre kjent med naboer.

I starten av 2025 ble det gjennomført en bygningsteknisk tilstandsanalyse, som har dannet et viktig grunnlag for prosjektarbeidet det siste året. Taket ble rehabilitert sommeren 2025 av Henry Hansen & Sønn. Arbeidet har bidratt til å sikre bygget mot fremtidige lekkasjer og skader, og er et viktig tiltak for å opprettholde bygningsmassen og borettslagets forsikringsvilkår.

Videre har styret fulgt opp betongskader som ble avdekket i tilstandsvurderingen. Det er gjennomført betongprøver som viser et større behov for rehabilitering, særlig knyttet til byggets hjørnesøyler. Styret har derfor takket ja til tilbud om prosjektledelse fra OPAK, som stiller med både prosjektleder og byggeleder med spesialistkompetanse på betongrehabilitering.

Prosjektet er nå i en tidlig fase, hvor det vil gjennomføres ytterligere befaringer og prøver for å sikre et godt tilbudsgrunnlag. Målet er å kartlegge nødvendig omfang av arbeidene, samtidig som vi unngår unødige kostnader. Etter hvert som prosjektet utvikler seg og det foreligger mer detaljert informasjon om tiltak og kostnader, vil dette bli kommunisert til beboerne via Vibbo. Det er først etter denne fasen at det vil være mulig å si noe mer konkret om kostnadsnivå og eventuell påvirkning på felleskostnadene.

I tråd med omtalen i forrige årsrapport, ble det gjennomført en ekstraordinær generalforsamling for å behandle oppgradering av korridorene, som har vært et ønske. Det ble vedtatt å gjennomføre oppussing med nytt gulvbelegg samt maling av vegger, tak og trapperom. OBOS Prosjekt har bistått styret i anbudsprosessen, og Malercompagniet AS ble valgt som leverandør. Etter avstemming blant beboerne ble det valgt et brunlig gulvbelegg i kombinasjon med grønne fargetoner på vegger, dørkarmer og øvrige flater. Arbeidene pågår i skrivende stund, og forventes å være ferdigstilt i løpet av april måned.

På samme ekstraordinære generalforsamling ble det også valgt ny revisor, som følge av endringer hos tidligere leverandør av denne tjenesten, PwC Norge. Ny revisoravtale ble inngått med PwCAssurance AS.

Vi takker for årets som er gått, og ser frem til videre samarbeid med beboerne. Har du spørsmål, innspill eller saker du ønsker å ta opp, er du alltid velkommen til å kontakte styret.

Mvh

Styret

Til generalforsamlingen i Dynekilgata 15 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Dynekilgata 15 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 19. februar 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

DYNEKILGATA 15 BORETTSLAG
ORG.NR. 948859211, KLIENTNR. 7601

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**2 148 167**	**1 197 612**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		400 309	1 231 514
Tilbakeføring av avskrivning	16	1	278 237
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-597 931	-551 912
Innsk. øremerk. bankkto		-6 686	-7 285
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-204 307**	**950 554**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 943 860**	**2 148 166**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 106 562	2 276 760
Kortsiktig gjeld		-162 701	-128 593
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 943 860**	**2 148 167**

DYNEKILGATA 15 BORETTSLAG
ORG.NR. 948859211, KLIENTNR. 7601

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 587 907	6 427 081	6 613 000	6 957 500
Avgiftspliktige inntekter		168 711	94 200	190 000	1
Andre inntekter	3	86 538	75 060	80 000	78 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 843 157**	**6 596 341**	**6 883 000**	**7 035 501**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-58 006	-55 413	-58 000	-60 000
Styrehonorar	5	-411 387	-393 000	-411 500	-423 000
Avskrivninger	16	-1	-278 237	0	0
Revisjonshonorar	6	-13 250	-12 000	-16 000	-16 500
Forretningsførerhonorar		-263 235	-251 210	-266 000	-274 554
Konsulenthonorar		-426 146	-14 016	-25 000	-127 000
Drift og vedlikehold	7	-1 427 265	-713 283	-1 475 000	-2 262 000
Forsikringer		-351 386	-310 386	-356 000	-374 482
Festeavgift		-154 404	-154 404	-161 000	-155 000
Kommunale avgifter	8	-1 145 476	-1 047 514	-1 186 000	-1 200 000
Energi/fyring	11	-292 737	-304 620	-350 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-388 091	-355 488	-338 000	-411 516
Andre driftskostnader	12	-654 955	-534 928	-715 000	-651 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 586 339**	**-4 424 500**	**-5 357 500**	**-6 205 052**
DRIFTSRESULTAT		**1 256 817**	**2 171 841**	**1 525 500**	**830 449**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	60 803	46 212	0	0
Finanskostnader	14	-917 311	-986 539	-955 000	-824 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-856 508**	**-940 327**	**-955 000**	**-824 000**
ÅRSRESULTAT		**400 309**	**1 231 514**	**570 500**	**6 449**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		400 309	1 231 514		

DYNEKILGATA 15 BORETTSLAG
ORG.NR. 948859211, KLIENTNR. 7601

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	2 528 595	2 528 595
Andre varige driftsmidler	16	0	1
Øremerkede bankinnskudd		290 707	233 622
SUM ANLEGGSMIDLER		**2 819 302**	**2 762 218**
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		288 668	460 611
Sparekonto OBOS-banken		1 817 894	1 816 150
SUM OMLØPSMIDLER		**2 106 562**	**2 276 760**
SUM EIENDELER		**4 925 863**	**5 038 978**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 160 * 100		16 000	16 000
Udekket tap	17	-13 272 663	-13 672 972
SUM EGENKAPITAL		**-13 256 663**	**-13 656 972**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	15 990 599	16 588 530
Borettsinnskudd	19	1 758 000	1 758 000
Annen langsiktig gjeld		271 226	220 827
SUM LANGSIKTIG GJELD		**18 019 825**	**18 567 357**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		114 935	99 740
Skyldige offentlige avgifter	20	42 177	23 550
Påløpte renter		4 599	5 303
Annen kortsiktig gjeld	21	990	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**162 701**	**128 593**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 925 863**	**5 038 978**
Pantstillelse	22	19 758 000	19 758 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.02.2026
Styret i Dynekilgata 15 Borettslag

Johanne Lunde | May Eun Våtvik | Christoffer Hoff

Mathias Dyb Ulstein

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Bod	5 940
Felleskostnader	5 771 274
Garasje	119 590
Internett	386 133
Parkering	235 839
Vaskeri	68 490
Konverterte krav	641
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 587 907**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Garasjer	495
Vaskeri	1028
Telia	62 955
Nøkler	2 700
Utleie	19 360
SUM ANDRE INNTEKTER	**86 538**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-58 006
SUM PERSONALKOSTNADER	**-58 006**

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 2024/2025	-411 387
SUM STYREHONORAR	**-411 387**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-13 250
SUM REVISJONSHONORAR	**-13 250**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 120 219
Drift/vedlikehold VVS	-77 962
Drift/vedlikehold elektro	-52 189
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-86 921
Drift/vedlikehold heisanlegg	-67 289
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 168
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-6 250
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-3 268
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 427 265**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-821 579
Renovasjonsgebyr	-323 897
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 145 476**

NOTE 9
VASKERI

Inntekter	1 028
KOSTNADER VASKERI	
SUM VASKERI	**1 028**

NOTE 10
GARASJER

Leieinntekter	495
KOSTNADER GARASJER	
SUM GARASJER	**495**

NOTE 11
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-292 737
SUM ENERGI / FYRING	**-292 737**

NOTE 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-4 584
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 091
Datautstyr	-8 875
Vaktmestertjenester	-376 795
Renhold ved firmaer	-196 416
Andre driftskostnader	-4 466
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 290
Andre kontorkostnader	-5 335
Kontingenter	-32 000
Bank- og kortgebyr	-3 103
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-5 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-654 955**

NOTE 13
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 373
Renter av sparekonto i OBOS-banken	58 430
SUM FINANSINNTEKTER	**60 803**

NOTE 14
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-917 311
SUM FINANSKOSTNADER	**-917 311**

NOTE 15
BYGNINGER

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

Gnr.226/bnr.6
Tomten er festet av Oslo Kommune i 90 år fra 1966.
Årlig festeavgift for tomten fremgår av resultatregnskapet.
Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 16
VARIGE DRIFTSMIDLER

ladestasjoner		
Tilgang 2022	834 716	
Avskrevet tidligere	-834 715	
Avskrevet i år	-1	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**0**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**1**

NOTE 17
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 18

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,25 %. Løpetiden er 19 år.		
Opprinnelig 2023	-17 470 695	
Nedbetalt tidligere	882 165	
Nedbetalt i år	597 931	
		-15 990 599
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-15 990 599**

NOTE 19
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-1 758 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-1 758 000**

NOTE 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig mva.	-42 177
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-42 177**

NOTE 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen kortsiktig gjeld	-990
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-990**

NOTE 22
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 758 000
Pantelån	15 990 599
TOTALT	**17 748 599**

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

Bygninger	2 528 595
TOTALT	**2 528 595**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 16.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 19.04.26
Selskapsnummer: 7601 **Selskapsnavn:** DYNEKILGATA 15 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Johanne Lunde er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Mathias Dyb Ulstein og Christoffer Hoff er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2026-2027

Styrets honorar settes til kr 436 983,-.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Felles flagging med Pride-flagg i borettslaget

Dynekilgata 15 borettslag heiser Prideflagget i juni hvert år.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Yngve Torgersen Milde

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Anniken Magnussen

☐ Johanne Lunde

Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Mathias Dyb Ulstein

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Christoffer Hoff

Sak 9 Valg av valgkmité

Valgkomité (kun 3 skal velges)

- ☐ Kim Amundsen
- ☐ May Våtvik
- ☐ Tom Hagen

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for DYNEKILGATA 15 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948859211
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 16. april kl. 18:00 til 19. april kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 94.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Johanne Lunde er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **77**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Mathias Dyb Ulstein og Christoffer Hoff er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **76**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **75**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **19**
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: **75**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2026-2027

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

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

Honorar for styret for styreåret 25-26 ble indeksregulert og vedtatt til kr. 420 849,-.

For kommende styreår, 26-27, er beløpet foreslått indeksregulert med 3,6 prosent, basert på konsumprisindeks (KPI) i januar 2026. Honorar er dermed foreslått til kr. 436 983,-.

Til tross for pågående oppussingsprosjekt og planlagt rehabilitering av betongfasade, foreslår ikke styret noe tilleggshonorar.

Styrets innstilling
Styret foreslår at styrehonorar for perioden 2025-2026 settes til kr. 436 983,-.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets honorar settes til kr 436 983,-.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **68**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **24**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Felles flagging med Pride-flagg i borettslaget

Fremmet av: Siri Helen Hollekim Haaland

Pride-markeringen er en bredt anerkjent feiring av mangfold, inkludering og like rettigheter, og den støttes av både offentlige institusjoner, kommuner, virksomheter og en rekke borettslag og sameier i Oslo.

I juni 2025 tok forslagsstiller initiativ i borettslagets Facebookgruppe til at vi kunne heise Prideflagget som en enkel markering av mangfold og inkludering. Innlegget fikk rundt 50 likes, noe som viser tydelig støtte blant beboerne. Henvendelsen ble deretter sendt til styret på epost. Styret svarte at de i utgangspunktet er positive

til markeringer som beboerne ønsker, inkludert Pride, men at de ønsker en mer formell prosess, og ba derfor om at saken fremmes på årsmøtet slik at alle andelseiere kan ta stilling.

På denne bakgrunn foreslås det at borettslaget heiser Prideflagget i juni hvert år. Dette er en lavterskel og kostnadsfri markering, uten behov for ytterligere tiltak utover selve flaggingen. Styret bes om å håndtere det praktiske (f.eks. oppbevaring av flagget og ansvar for heising).

Begrunnelse oppsummert:

- Pride er en viktig markering for mange — beboerinitiativet i 2025 viser tydelig støtte i fellesskapet, med 50 likes på Facebook-innlegget som tok opp temaet.

- Felles flagging sender et klart signal om at borettslaget er et inkluderende og trygt sted å bo.

- Flagging i Pride-uken innebærer minimal kostnad og er enkel å gjennomføre.

> **Forslag til vedtak:**
> Dynekilgata 15 borettslag heiser Prideflagget i juni hvert år.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **75**
Antall stemmer mot vedtaket: **12**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Nåværende styre består av:

Styreleder:

- Johanne Lunde

Styremedlem:

- Christoffer Hoff
- May Våtvik
- Mathias Ulstein

Varamedlem:

- Paul Hansen
- Yngve Milde

Det er ved dette årsmøtet valg av styreleder og to varamedlem.

Styremedlemmene ble i 2025 valgt for to år, og vil blir sittende til årsmøtet som avholdes våren 2027.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Yngve Torgersen Milde (65 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Yngve Torgersen Milde

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Johanne Lunde (59 stemmer)
Anniken Magnussen (55 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Johanne Lunde
Anniken Magnussen

8. 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:
Mathias Dyb Ulstein (65 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mathias Dyb Ulstein

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Christoffer Hoff (66 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Christoffer Hoff

9. Valg av valgkmité

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Kim Amundsen (62 stemmer)
Tom Hagen (62 stemmer)
May Våtvik (64 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kim Amundsen
Tom Hagen
May Våtvik

Husordensregler
DYNEKILGATA 15 BORETTSLAG
Sist endret generalforsamling 10.04.2025

1. INDRE ORDEN

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

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

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

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

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

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

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

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

2. YTRE ORDEN

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

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

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

Husordensreglene ble sist endret: 31.05.2018, 04.06.2019

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

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

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

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

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

2.9. Spørsmål vedrørende vaktmesteroppgaver rettes til styret.

3. DYREHOLD

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

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

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

3.4. Det er båndtvang i borettslagets fellesareal.

3.5. Oppdrett av husdyr er ikke tillatt.

4. AVFALLSHÅNDTERING

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

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

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

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

Husordensreglene ble sist endret: 31.05.2018, 04.06.2019

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

5. PARKERING

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Husordensreglene ble sist endret: 31.05.2018, 04.06.2019

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

6. VASKERI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Husordensreglene ble sist endret: 31.05.2018, 04.06.2019

Vedtekter

For Dynekilgata 15 Borettslag, org nr. 948 859 211

Tilknyttet Ensliges Landsforbunds Boligbyggelag, Oslo (ELBO)

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

ELBO fusjonerte 1.8.2016 med OBOS

1. Innledende bestemmelser

1.1. Formål

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

1.2. Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2.1. Andeler og andelseiere

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

2.2. Sameie i andel

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

2.3. Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3.1. Hovedregel for forkjøpsrett

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

3.2. Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3.3. Nærmere om forkjøpsretten

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

4. Borett og bruksoverføring

4.1. Boretten

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

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

4.2. Bruksoverlating

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.
(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5.1. Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

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

5.2. Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6.1. Mislighold

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

6.2. Pålegg om salg

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

6.3. Fravikelse

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7.1. Felleskostnader

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

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

7.2. Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8.1. Styret

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

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

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

8.2. Styrets oppgaver

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

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

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

8.3. Styrets vedtak

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

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

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

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

8.4. Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9.1. Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9.2. Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9.3. Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9.3 (1).

9.4. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

(2)

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- “Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

9.5. Møteledelse og protokoll

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

9.6. Stemmerett og fullmakt

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

9.7. Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9.4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10.1. Inhabilitet

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

10.2. Taushetsplikt

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

10.3. Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11.1. Vedtektsendringer

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

11.2. Forholdet til borettslovene

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

12. Videoovervåkning av fellesarealer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

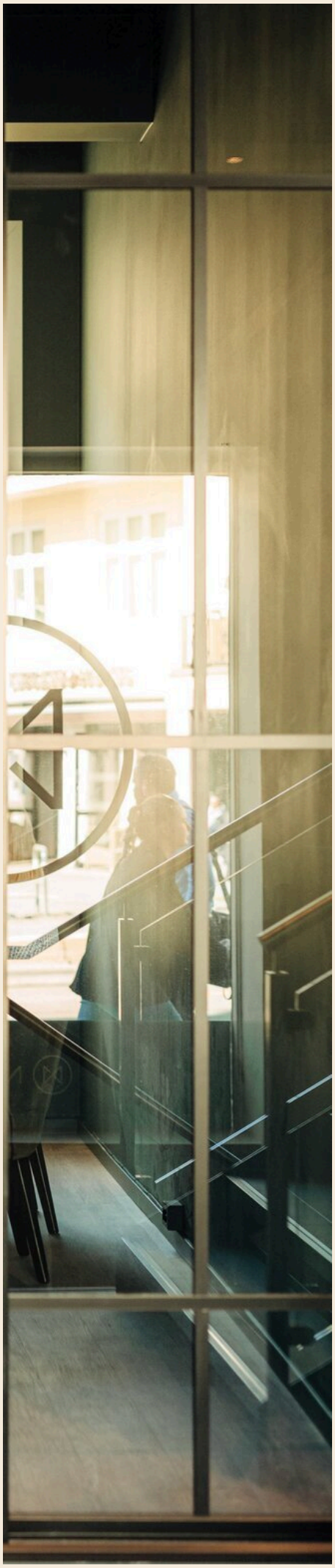
12.15. Videoovervåkningen skal varsles forskriftsmessig med skilt og/eller oppslag

Velkommen til

Nordvik Grünerløkka

Grünerløkka, Sofienberg, Rodeløkka og Løren er nabolag med en helt egen sjel og et boligmarked som beveger seg raskt. Vi kjenner disse områdene godt og vet hva som appellerer til kjøperne her, hva som driver prisene og hvordan en bolig bør presenteres for å skille seg ut. Hos oss møter du en megler med faglig tyngde og ekte interesse for å gjøre et godt salg på dine premisser, og som er tilgjengelig gjennom hele prosessen og ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 64-0141/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Dynekilgata 15 0569 OSLO
Matrikkel: Gnr 226, bnr 6 (ideell andel 1/1) 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:



Eirik Halvorsen
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Grünerløkka
e.halvorsen@nordvikbolig.no
455 02 606



Magnus Keneni Svartebekk
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Grünerløkka
m.svartebekk@nordvikbolig.no
971 78 177

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: