OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7601
DYNEKILGATA 15 BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i DYNEKILGATA 15 BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7601

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

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

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

Saker til behandling

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

8. Valg av tillitsvalgte

9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i DYNEKILGATA 15 BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Christoffer Tuft er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Johanne Lunde og Christoffer Hoff er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7601 - Regnskap 2024 + Revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2025-26

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 420 849,-.

Sak 6

Endring av husordensregler om støy

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Nåværende regler:

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

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

Foreslåtte regler:

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

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

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

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

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

Sak 7

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

Forslag fremmet av:
Christoffer Hoff

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn:

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

Avtalens innhold i korte trekk:

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

Status:

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

Vurdering:

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

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

- Christoffer Hoff

- May Våtvik

- Mathias Ulstein

- Paul Hansen (som varamedlem)

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

Roller og kandidater

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

- Christoffer Hoff

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

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

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

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

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

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

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

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

- Kristian Andre Kristiansen

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

  Nåværende varamedlem, stiller til gjenvalg.
- Yngve Torgersen Milde

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

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

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

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Johanne Lunde

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

- Mathias Ulstein

Styrets årsrapport

Året som har gått

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

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

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

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

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

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

Hva skjer i året som kommer?

Takrehabilitering

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

Betongundersøkelser og tilstandsrapport

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

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

Korridorer

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

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

Med vennlig hilsen,

Styret

Til generalforsamlingen i Dynekilgata 15 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 13. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 10.02.2025
Styret i Dynekilgata 15 Borettslag

Johanne Lunde May Eun Våtvik Carl-fredrik Kuhle

Christoffer Hoff

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

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

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 000.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 13
BYGNINGER

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

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

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-278 237**

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

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

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS BOLIGKREDITT AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,70 %.
Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2023	-17 470 695	
Nedbetalt tidligere	330 253	
Nedbetalt i år	551 912	
		-16 588 530
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-16 588 530**

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

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

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

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

Bygninger	2 528 595

TOTALT	**2 528 595**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Christoffer Tuft er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Johanne Lunde og Christoffer Hoff er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2025-26

Styrets godtgjørelse settes til kr. 420 849,-.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Endring av husordensregler om støy

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

☐ For

☐ Mot

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

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

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 3 skal velges)

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

Varamedlem (kun 3 skal velges)

- [ ] Kristian Andre Kristiansen
- [ ] Paul Hansen
- [ ] Yngve Torgersen Milde

Sak 9 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Johanne Lunde

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Mathias Ulstein

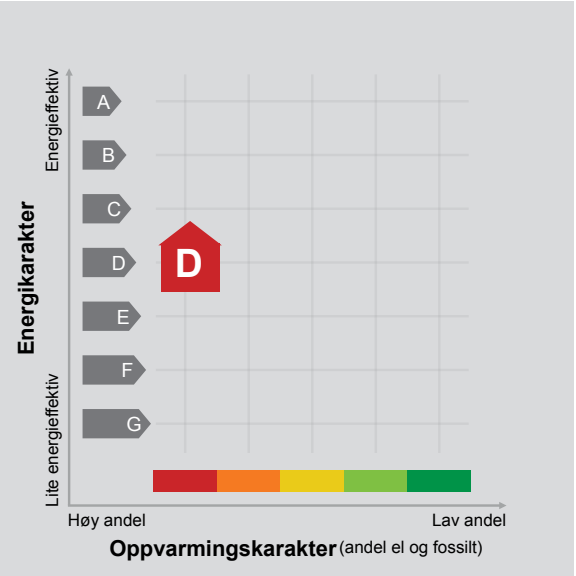
**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

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-enova.pdf).

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.

Plikten 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 %

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 23.01.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4260034
Addresse	Dynekilgata 15		
Postnr.	0569	Sted	OSLO
Selgers navn	Sandra C.Jessen Linløkken		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

September 2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

DNB / Fremtind

Polise/avtalenr.:

32225803

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til 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?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

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

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring og bekrefter at jeg har mottatt og gjennomgått forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyren til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft når det foreligger en leieavtale mellom partene, begrenset til en periode på inntil tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, også begrenset til de siste tolv månedene før overtakelse. Jeg bekrefter herved at eiendommen ikke er en næringseiendom, og at den ikke selges som en del av næringsvirksomhet eller mellom ektefeller, direkte familiemedlemmer (i oppad- eller nedadstigende linje), søsken eller mellom personer som bor eller har bodd i boligeiendommen. For at forsikringen skal være gyldig, kreves en tilstandsrapport for helårsboliger og fritidsboliger som er i samsvar med Forskrift om avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg forstår at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra disse begrensningene. Jeg er også klar over at 8 % av de totale forsikringskostnadene betales som et honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 23.01.2026

Signert av *Sandra C.Jessen Linløkken*

Initialer selger:
S L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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.

Nabolagsprofil

Dynekilgata 15 - Nabolaget Rosenhoff - vurdert av 167 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Offentlig transport

Rosenhoff Totalt 7 ulike linjer	3 min 0.2 km
Rosenhoff Linje 17	3 min 0.2 km
Carl Berners plass T-bane, buss, trikk	7 min 0.6 km
Carl Berners plass Linje 5	10 min 0.8 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	17 min 1.4 km

Skoler

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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100

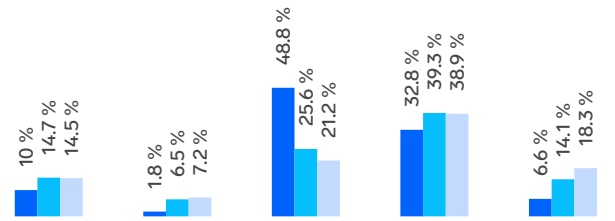
Naboskapet

Høflige 65/100

Kvalitet på skolene

Bra 64/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Dynekilen barnehage (1-5 år) 138 barn	2 min 0.1 km
Sophies Hage barnehage (0-5 år) 84 barn	6 min 0.5 km
Torshovtoppen barnehage (1-5 år) 63 barn	7 min 0.5 km

Dagligvare

Kiwi Rosenhoff	3 min
Rema 1000 Rosenhoff	5 min

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

Primære transportmidler

1. Buss
2. Trikk

Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

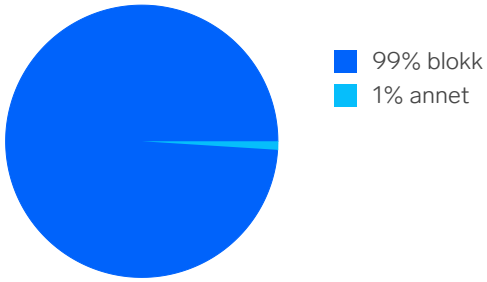
Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Sport

Rosenhoff Aktivitetshall, ballspill	1 min 0.1 km
Torshovdalen Ballspill	4 min 0.3 km
Fresh Fitness Sinsen	4 min
SATS Carl Berner	4 min

Boligmasse



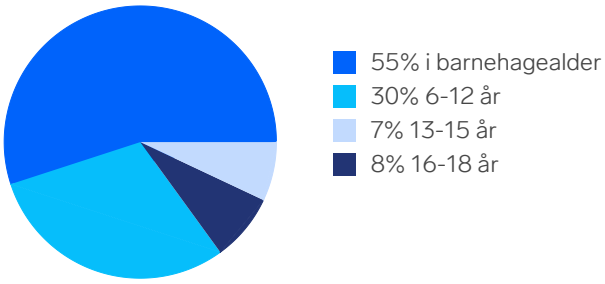
«Rolig, fint, nært det meste.»

Sitat fra en lokalkjent

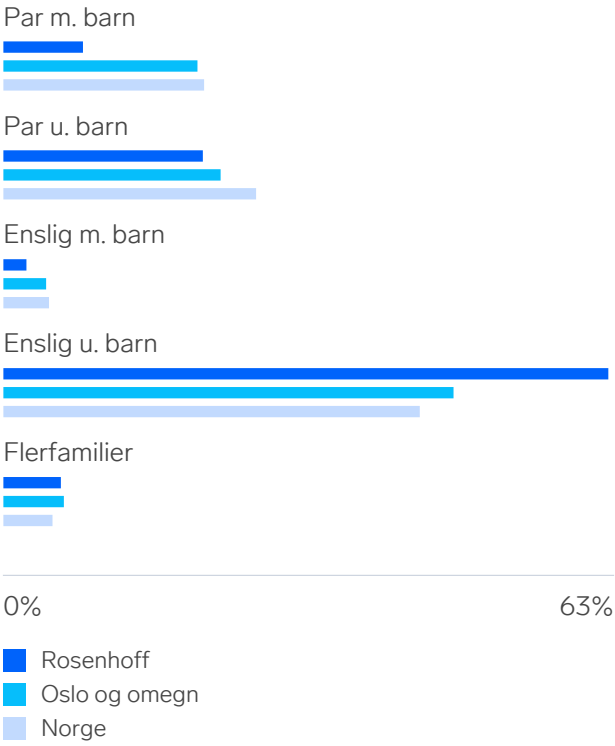
Varer/Tjenester

Carl Berner passasjen	6 min
Apotek 1 Carl Berner	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

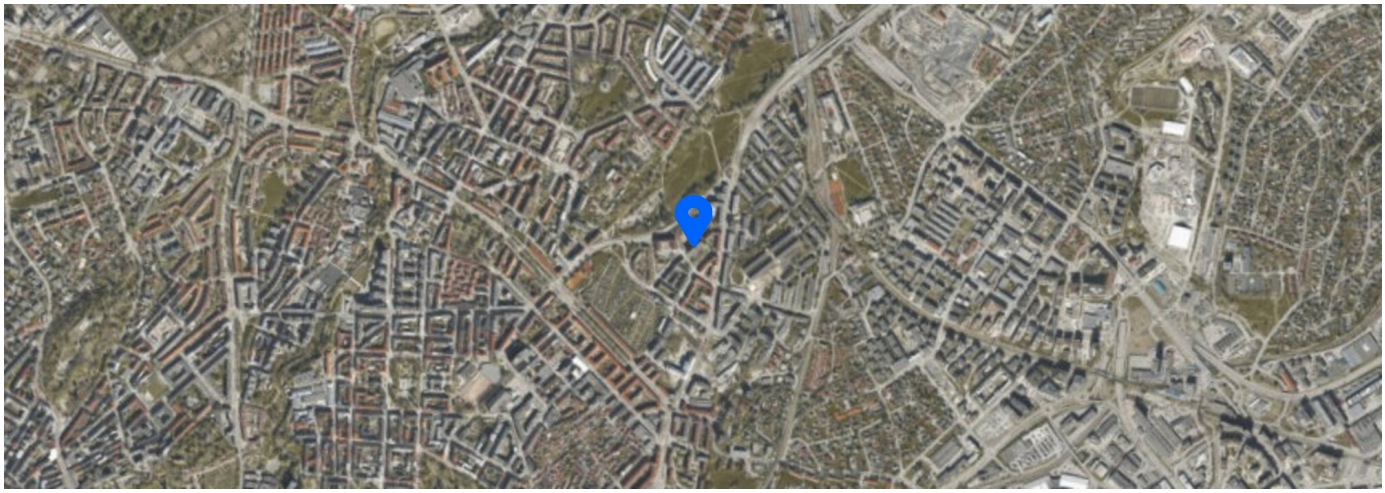


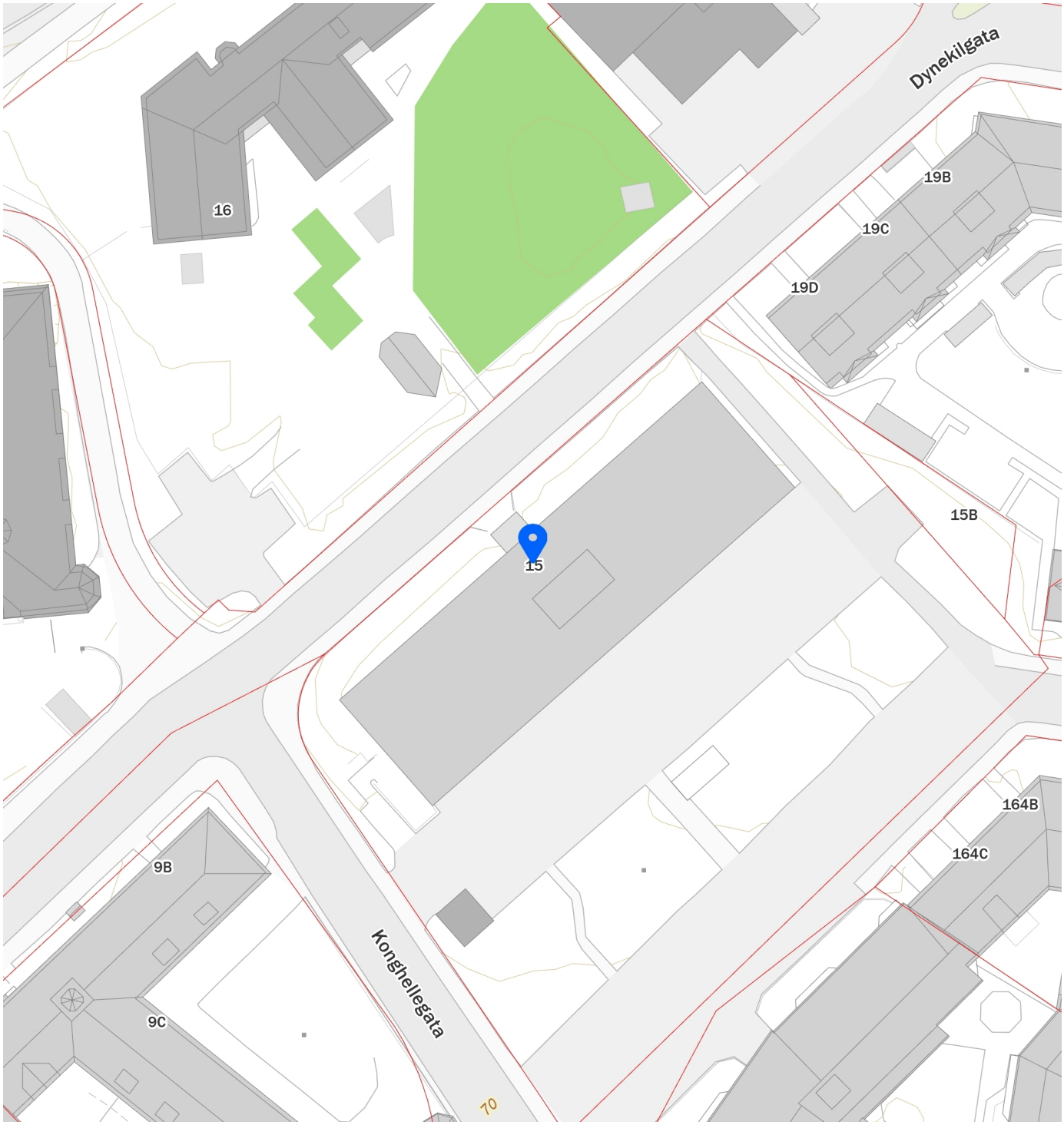
Sivilstand

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

FINN

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





FINN 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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for DYNEKILGATA 15 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948859211
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 29. oktober kl. 09:32 til 1. november kl. 09:32.

Antall stemmeberettigede som deltok: 78.

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: **66**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst en eier til å signere protokollen.

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

Antall stemmer for vedtaket: **66**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **65**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Vedtektsendring vedr. ansvar for utskifting av vinduer og balkongdører

Styret i borettslaget ønsker å gi alle andelseiere mulighet til å ta stilling til ansvaret for utskifting av vinduer og balkongdører. Bakgrunnen for dette er at det i lang tid har vært en uformell praksis i borettslaget hvor den enkelte andelseier selv har stått for utskifting av sine vinduer og balkongdører.

Imidlertid sier de gjeldende vedtektene at dette ansvaret ligger hos borettslaget. Styret ser derfor behov for å avklare og samkjøre praksis og vedtekter, slik at det ikke lenger er noen uklarhet om hvem som har ansvaret for denne delen av vedlikeholdet.

Fordeler ved at borettslaget har ansvar for utskiftning:

Dersom man velger å beholde vedtektene slik de er, vil borettslaget påta seg ansvaret for utskifting av vinduer og balkongdører. Dette vil da bli inkludert i borettslagets vedlikeholdsplan, slik at alle andelseiere får et tydelig tidsperspektiv å forholde seg til. Ved å gjøre dette kan vi sikre:

1. Felles standard: Borettslaget kan sørge for at utskiftingen skjer med materialer av høy kvalitet og i samsvar med gjeldende forskrifter. I tillegg vil det være muligheter for å kunne gjøre en godkjent fasadeendring. Erfaringene viser at ikke alle forholder seg til bestemte mål og farger ved utskiftning, noe som er i strid med regler for fasadeendring. Dette kan få økonomiske konsekvenser for borettslaget og andelseier.

2. Kostnadsfordeling: Kostnadene for utskiftingen vil bli fordelt jevnt mellom alle andelseierne, noe som reduserer den økonomiske belastningen på den enkelte. Enkelte andelseiere kan oppleve økonomiske utfordringer med å finansiere utskiftingen på egen hånd, noe som kan føre til bruk av lavere kvalitet på materialer eller at nødvendig utskifting ikke blir gjennomført. Dette kan gi økt slitasje på bygningens fasade eller andre deler av konstruksjonen.

3. Kvalitetskontroll: Borettslaget vil stå ansvarlig for å velge kvalifiserte leverandører og sørge for at arbeidet utføres på en faglig forsvarlig måte.

4. Felles ansvar: Eventuelle problemer som oppstår som følge av utskiftingen vil være borettslagets ansvar, noe som sikrer at ingen enkelt andelseier står alene ved eventuelle feil eller mangler.

Fordeler med å skifte ut på eget ansvar og initiativ:

1. Kontroll over kostnader: Ved å ha ansvar for utskiftingen selv, kan andelseierne selv bestemme hvor mye de ønsker å investere i vinduer og balkongdører. De kan velge løsninger som passer deres eget budsjett og økonomiske situasjon.

2. Mulighet for selvstendig oppgradering: Andelseiere som ønsker å oppgradere vinduene eller balkongdørene, kan gjøre dette uten å måtte vente på en eventuell felles beslutning i borettslaget.

3. Redusert fellesgjeld: Når borettslaget ikke tar på seg kostnaden for utskifting, unngår man å øke fellesutgiftene eller ta opp lån for å dekke større vedlikeholdsprosjekter. Dette kan være gunstig for de andelseierne som ønsker lavere felleskostnader.

Dersom vedtektene opprettholdes slik de er i dag, hvor borettslaget har ansvar for nødvendig vedlikehold, vil utskiftinger utført på eget initiativ fortsatt være på andelseierens eget ansvar og kostnad. Andelseiere som velger å utføre utskifting selv, må være klar over at de kan bli pålagt å delta i eventuelle felles utskiftingsprosjekter som borettslaget gjennomfører på et senere tidspunkt.

Styret planlegger å innhente en vedlikeholdsplan for hele bygningsmassen og vil få en faglig vurdering av når det kan bli aktuelt med et felles vindusutskiftningsprosjekt, med mindre det blir flertall for å endre vedtektene. Vinduer har normalt en levetid på 20-30 år, og det ser ut til at vinduene i trappeoppgangen ble skiftet i 2002. Det vil derfor være naturlig å anta at et slikt prosjekt først vil være aktuelt om noen år og settes inn i langtidsplan for vedlikehold.

Transaksjon 09222115557530814447 Signert JL, MDU

Forslag til vedtektsendringer:

Punkt 5-1 (2), andelseiers vedlikeholds plikt, endres fra:

"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."

Punkt 5-1 (2), andelseiers vedlikeholds plikt, foreslås endret til:

"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. Nødvendige reparasjoner og utskiftning av vindu og balkongdører er også andelseiers vedlikeholdsplikt."

Punkt 5-2 (3), borettslagets vedlikeholdsplikt, endres fra:

"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."

Punkt 5-2 (3), borettslagets vedlikeholdsplikt, foreslås endret til:

"Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskiftning av ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler."

Styret oppfordrer alle andelseiere til å delta i avstemningen og ta stilling til denne viktige saken.

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

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **27**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

5. Vedtektsendringer

Styret foreslår å gjøre følgende endringer i vedtektene:

1. Fjerning av punkt 2-1 (4): Ensliges Landsforbund ble nedlagt i 2020. Det foreslås derfor å fjerne følgende punkt fra vedtektene:

- 2-1 (4): I tillegg har Ensliges Landsforbund rett til å eie inntil 10% av andelene. (Endret på ekstraordinær generalforsamling 25.10.16).

2. Endring av krav til styrets sammensetning: I følge loven skal styret bestå av minst tre medlemmer. Det foreslås derfor å endre vedtektene slik at de samsvarer med loven, og fjerne kravet om to varamedlemmer. Dette skyldes at det til tider kan være vanskelig å finne to varamedlemmer.

Punkt 8-1 (1) endres fra:

"Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to andre medlemmer med to varamedlemmer."

Punkt 8-1 (1) foreslås endret til:

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

Punkt 8-1 (2) endres fra:

"Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges."

Punkt 8-1 (2) foreslås endret til: “Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er inntil to år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.”

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtektene blir endret som foreslått.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **57**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

6. Endringer av husordensregler

Styret foreslår en revidert utgave av husordensreglene med språklige og innholdsmessige justeringer. Formålet er å forenkle og presisere enkelte punkter, samt ta inn foreslåtte endringer som kan leses i punktlisten nedenfor.

Alle foreslåtte endringer i husordensreglene:

- 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.
- 1.4. Banking, boring eller annet støyende arbeid i leilighetene må begrenses så godt det lar seg gjøre. Slikt arbeid er kun tillatt på hverdager mellom kl 08.00 og kl. 20:00, og på lørdager mellom kl 09:00 og kl. 16:00. På søndager og helligdager skal det være stille. Musikkøvelser, herunder instrumenter, sang og lignende, må også følge disse tidsfrister. Særlig støyende arbeid, som pigging av gulv og omfattende murboring, er kun tillatt mellom kl. 08:00 og kl. 16:00 på hverdager.
- 1.5. Det skal være ro i leiligheter, på balkonger og i alle innvendige og utvendige fellesareal fra kl 23:00 til kl 08:00 på hverdager, til kl. 09:00 på lørdager, og fra kl. 23:00 på lørdager samt hele søndagen. Ved fest, så vel som all annen adferd, henstilles det til å vise hensyn, slik at naboer ikke unødig blir forstyrret. Det oppfordres til å sette opp nabovarsel i god tid før man arrangerer selskap/sammenkomst som kan støye. Nabovarsel fritar imidlertid ikke fra husordensreglene og tidene som er fastsatt der.
- 1.6. Oppslag skal kun henges opp på beboertavlen ved kjellerinngangen og ikke i heis. Det er kun varsel fra styret som kan henges opp i heisene.
- 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.

- 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.
- 2.4. 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.
- 2.6. 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.
- 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.
- 4.1. Alt husholdningsavfall som kastes i søppelbrønnene skal være godt innpakket.
- 4.2. Glass og metaller, olje og malingsrester er spesialavfall og må ikke kastes i søppelbrønnene, men leveres ved kommunalt returpunkt.
- 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.
- 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.

Husordensregler som fjernes:

· Tøy skal ikke henge ute på søn- eller helligdager.

· Som er brannforebyggende tiltak oppfordrer vi alle beboere til å ikke legge igjen i postrommet brosjyrer eller annet papir som den enkelte får i sin postkasse. (Omfattes av punkt 4.4 i revidert forslag)

· Motorsykler og mopeder kan kun parkeres på egen oppmerket og skiltet plass. Parkering er kun tillatt for registrerte kjøretøy i jevnlig bruk. Vinterlagring er ikke tillatt. Feilparkerte eller defekte/ubrukte/vinterlagrede kjøretøy kan med 14 dagers varsel plassert på kjøretøyet og/eller ved kontakt med eier fjernes for eiers regning og risiko. Parkerte kjøretøy som hindrer normal ferdsel eller er til stor ulempe kan fjernes uten varsel. (Omfattes i punkt 5 i revidert forslag)

· Det må ikke drives musikkøvelse utover de tidsfrister som er angitt under pkt. 4. (Omfattes i punkt 1.4 i revidert forslag)

Eksisterende retningslinjer for parkering og vaskeriet publisert på hjemmesiden og Vibbo er også foreslått tatt inn i husordensreglene. Se punkt 5 og 6 i revidert forslag som er vedlagt.

Vedlagt kan man se nåværende husordensregler og det reviderte forslaget, hvor de største endringene er tydeliggjort ved at de er understreket.

Styret anbefaler at de foreslåtte endringene i husordensreglene blir vedtatt slik de er fremlagt, og at generalforsamlingen stemmer for endringene.

> **Forslag til vedtak:**
> Husordensreglene blir endret som foreslått.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **53**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Dynekilgata 15 Borettslag

Organisasjonsnummer: 948859211
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 23. mars kl. 13:00 til 26. mars kl. 13:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 62.

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> Forslag til vedtak:
> Christoffer Hoff er valgt.
>
> ✓ Forslaget ble vedtatt

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

2.Valg av protokollvitne

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

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

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

3.Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: 48
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 14
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2024-25.

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

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

Godtgjørelse for styret for styreåret 2023-24 ble indeksregulert og vedtatt til kr. 393.000,-.

For kommende styreår 2024-25 er beløpet indeksregulert til kr. 411 387,-.
(Januar 2023 til januar 2024 tilsvarer 4,7 %.)

> Forslag til vedtak:
> Styrets godtgjørelse for perioden 2024-25 settes til kr. 411 387,-.
>
> ✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 43
Antall stemmer mot vedtaket: 5
Antall blanke stemmer: 14
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Valg av tillitsvalgte

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1)Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to andre medlemmer med to varamedlemmer.

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

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

Se borettslaget sine vedtekter for mer info:
https://www.dynekilgata15.no/?page_id=2562

Innstilling
Styret innstiller Johanne Lunde som ble valgt som styremedlem på den ordinære generalforsamlingen som ny styreleder. Styret ser det som en stor fordel at styrelederververvet beholdes internt i borettslaget og at man unngår ulempene og kostandene ved å skulle engasjere en ekstern styreleder. Vi er overbevist om at Johanne vil være en effektiv og engasjert styreleder, og vi ser frem til å støtte henne i denne rollen.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Johanne Lunde (49 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Johanne Lunde

Johanne Lunde /s/ Christoffer Hoff /s/

Protokoll til årsmøte 2025 for DYNEKILGATA 15 BORETTSLAG

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 76.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Christoffer Tuft er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

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

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

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

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

5. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2025-26

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

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 420 849,-.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

6. Endring av husordensregler om støy

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

Nåværende regler:

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

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

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

Foreslåtte regler:

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

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

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

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

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

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

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

Fremmet av: Christoffer Hoff

Bakgrunn:

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

Avtalens innhold i korte trekk:

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

Status:

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

Vurdering:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Valg av tillitsvalgte

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

- Christoffer Hoff

- May Våtvik

- Mathias Ulstein

- Paul Hansen (som varamedlem)

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

Styremedlem (2 år)

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

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

Varamedlem (1 år)

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

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

9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Johanne Lunde (51 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Johanne Lunde

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Mathias Ulstein (46 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mathias Ulstein

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 7601

DYNEKILGATA 15 BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i DYNEKILGATA 15 BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 29. oktober kl. 09:32 og lukker 1. november kl. 09:32.

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.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Vedtektsendring vedr. ansvar for utskifting av vinduer og balkongdører
5. Vedtektsendringer
6. Endringer av husordensregler

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 en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Mathias Dyb Ulstein 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

Vedtektsendring vedr. ansvar for utskifting av vinduer og balkongdører

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret i borettslaget ønsker å gi alle andelseiere mulighet til å ta stilling til ansvaret for utskifting av vinduer og balkongdører. Bakgrunnen for dette er at det i lang tid har vært en uformell praksis i borettslaget hvor den enkelte andelseier selv har stått for utskifting av sine vinduer og balkongdører.

Imidlertid sier de gjeldende vedtektene at dette ansvaret ligger hos borettslaget. Styret ser derfor behov for å avklare og samkjøre praksis og vedtekter, slik at det ikke lenger er noen uklarhet om hvem som har ansvaret for denne delen av vedlikeholdet.

Fordeler ved at borettslaget har ansvar for utskiftning:

Dersom man velger å beholde vedtektene slik de er, vil borettslaget påta seg ansvaret for utskifting av vinduer og balkongdører. Dette vil da bli inkludert i borettslagets vedlikeholdsplan, slik at alle andelseiere får et tydelig tidsperspektiv å forholde seg til. Ved å gjøre dette kan vi sikre:

1. Felles standard: Borettslaget kan sørge for at utskiftingen skjer med materialer av høy kvalitet og i samsvar med gjeldende forskrifter. I tillegg vil det være muligheter for å kunne gjøre en godkjent fasadeendring. Erfaringene viser at ikke alle forholder seg til bestemte mål og farger ved utskiftning, noe som er i strid med regler for fasadeendring. Dette kan få økonomiske konsekvenser for borettslaget og andelseier.

2. Kostnadsfordeling: Kostnadene for utskiftingen vil bli fordelt jevnt mellom alle andelseierne, noe som reduserer den økonomiske belastningen på den enkelte. Enkelte andelseiere kan oppleve økonomiske utfordringer med å finansiere utskiftingen på egen hånd, noe som kan føre til bruk av lavere kvalitet på materialer eller at nødvendig utskifting ikke blir gjennomført. Dette kan gi økt slitasje på bygningens fasade eller andre deler av konstruksjonen.

3. Kvalitetskontroll: Borettslaget vil stå ansvarlig for å velge kvalifiserte leverandører og sørge for at arbeidet utføres på en faglig forsvarlig måte.

4. Felles ansvar: Eventuelle problemer som oppstår som følge av utskiftingen vil være borettslagets ansvar, noe som sikrer at ingen enkelt andelseier står alene ved eventuelle feil eller mangler.

Fordeler med å skifte ut på eget ansvar og initiativ:

1. Kontroll over kostnader: Ved å ha ansvar for utskiftingen selv, kan andelseierne selv bestemme hvor mye de ønsker å investere i vinduer og balkongdører. De kan velge løsninger som passer deres eget budsjett og økonomiske situasjon.

2. Mulighet for selvstendig oppgradering: Andelseiere som ønsker å oppgradere vinduene eller balkongdørene, kan gjøre dette uten å måtte vente på en eventuell felles beslutning i borettslaget.

3. Redusert fellesgjeld: Når borettslaget ikke tar på seg kostnaden for utskifting, unngår man å øke fellesutgiftene eller ta opp lån for å dekke større vedlikeholdsprosjekter. Dette kan være gunstig for de andelseierne som ønsker lavere felleskostnader.

Dersom vedtektene opprettholdes slik de er i dag, hvor borettslaget har ansvar for nødvendig vedlikehold, vil utskiftinger utført på eget initiativ fortsatt være på andelseierens eget ansvar og kostnad. Andelseiere som velger å utføre utskifting selv, må være klar over at de kan bli pålagt å delta i eventuelle felles utskiftingsprosjekter som borettslaget gjennomfører på et senere tidspunkt.

Styret planlegger å innhente en vedlikeholdsplan for hele bygningsmassen og vil få en faglig vurdering av når det kan bli aktuelt med et felles vindusutskiftningsprosjekt, med mindre det blir flertall for å endre vedtektene. Vinduer har normalt en levetid på 20-30 år, og det ser ut til at vinduene i trappeoppgangen ble skiftet i 2002. Det vil derfor være naturlig å anta at et slikt prosjekt først vil være aktuelt om noen år og settes inn i langtidsplan for vedlikehold.

Forslag til vedtektsendringer:

Punkt 5-1 (2), andelseiers vedlikeholds plikt, endres fra:

"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."

Punkt 5-1 (2), andelseiers vedlikeholds plikt, foreslås endret til:

"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. Nødvendige reparasjoner og utskiftning av vindu og balkongdører er også andelseiers vedlikeholdsplikt."

Punkt 5-2 (3), borettslagets vedlikeholdsplikt, endres fra:

"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."

Punkt 5-2 (3), borettslagets vedlikeholdsplikt, foreslås endret til:

"Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskiftning av ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler."

Styret oppfordrer alle andelseiere til å delta i avstemningen og ta stilling til denne viktige saken.

Forslag til vedtak
Vedtektene blir endret som foreslått.

Sak 5
Vedtektsendringer

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret foreslår å gjøre følgende endringer i vedtektene:

1. Fjerning av punkt 2-1 (4): Ensliges Landsforbund ble nedlagt i 2020. Det foreslås derfor å fjerne følgende punkt fra vedtektene:

- 2-1 (4): I tillegg har Ensliges Landsforbund rett til å eie inntil 10% av andelene. (Endret på ekstraordinær generalforsamling 25.10.16).

2. Endring av krav til styrets sammensetning: I følge loven skal styret bestå av minst tre medlemmer. Det foreslås derfor å endre vedtektene slik at de samsvarer med loven, og fjerne kravet om to varamedlemmer. Dette skyldes at det til tider kan være vanskelig å finne to varamedlemmer.

Punkt 8-1 (1) endres fra:

"Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to andre medlemmer med to varamedlemmer."

Punkt 8-1 (1) foreslås endret til:

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

Punkt 8-1 (2) endres fra:

"Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges."

Punkt 8-1 (2) foreslås endret til: “Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er inntil to år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.”

Forslag til vedtak

Vedtektene blir endret som foreslått.

Sak 6

Endringer av husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår en revidert utgave av husordensreglene med språklige og innholdsmessige justeringer. Formålet er å forenkle og presisere enkelte punkter, samt ta inn foreslåtte endringer som kan leses i punktlisten nedenfor.

Alle foreslåtte endringer i husordensreglene:

- 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.
- 1.4. Banking, boring eller annet støyende arbeid i leilighetene må begrenses så godt det lar seg gjøre. Slikt arbeid er kun tillatt på hverdager mellom kl 08.00 og kl. 20:00, og på lørdager mellom kl 09:00 og kl. 16:00. På søndager og helligdager skal det være stille. Musikkøvelser, herunder instrumenter, sang og lignende, må også følge disse tidsfrister. Særlig støyende arbeid, som pigging av gulv og omfattende murboring, er kun tillatt mellom kl. 08:00 og kl. 16:00 på hverdager.
- 1.5. Det skal være ro i leiligheter, på balkonger og i alle innvendige og utvendige fellesareal fra kl 23:00 til kl 08:00 på hverdager, til kl. 09:00 på lørdager, og fra kl. 23:00 på lørdager samt hele søndagen. Ved fest, så vel som all annen adferd, henstilles det til å vise hensyn, slik at naboer ikke unødig blir forstyrret. Det oppfordres til å sette opp nabovarsel i god tid før man arrangerer selskap/sammenkomst som kan støye. Nabovarsel fritar imidlertid ikke fra husordensreglene og tidene som er fastsatt der.
- 1.6. Oppslag skal kun henges opp på beboertavlen ved kjellerinngangen og ikke i heis. Det er kun varsel fra styret som kan henges opp i heisene.
-

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.

- 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.
- 2.4. 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.
- 2.6. 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.
- 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.
- 4.1. Alt husholdningsavfall som kastes i søppelbrønnene skal være godt innpakket.
- 4.2. Glass og metaller, olje og malingsrester er spesialavfall og må ikke kastes i søppelbrønnene, men leveres ved kommunalt returpunkt.
- 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.
- 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.

Husordensregler som fjernes:

· Tøy skal ikke henge ute på søn- eller helligdager.

· Som er brannforebyggende tiltak oppfordrer vi alle beboere til å ikke legge igjen i postrommet brosjyrer eller annet papir som den enkelte får i sin postkasse. (Omfattes av punkt 4.4 i revidert forslag)

· Motorsykler og mopeder kan kun parkeres på egen oppmerket og skiltet plass. Parkering er kun tillatt for registrerte kjøretøy i jevnlig bruk. Vinterlagring er ikke tillatt. Feilparkerte eller defekte/ubrukte/vinterlagrede kjøretøy kan med 14 dagers varsel plassert på kjøretøyet og/eller ved kontakt med eier fjernes for eiers regning og risiko. Parkerte kjøretøy som hindrer normal ferdsel eller er til stor ulempe kan fjernes uten varsel. (Omfattes i punkt 5 i revidert forslag)

· Det må ikke drives musikkøvelse utover de tidsfrister som er angitt under pkt. 4. (Omfattes i punkt 1.4 i revidert forslag)

Eksisterende retningslinjer for parkering og vaskeriet publisert på hjemmesiden og Vibbo er også foreslått tatt inn i husordensreglene. Se punkt 5 og 6 i revidert forslag som er vedlagt.

Vedlagt kan man se nåværende husordensregler og det reviderte forslaget, hvor de største endringene er tydeliggjort ved at de er understreket.

Styret anbefaler at de foreslåtte endringene i husordensreglene blir vedtatt slik de er fremlagt, og at generalforsamlingen stemmer for endringene.

Forslag til vedtak

Husordensreglene blir endret som foreslått.

Vedlegg

1. Nåværende husordensregler i Dynekilgata 15 Borettslag vedtatt 04.06.2019.pdf
2. Forslag til reviderte nye husordensregler for Dynekilgata 15 Borettslag.pdf

HUSORDENSREGLER

Endring generalforsamling 04.06.2019

DYNEKILGATA 15 BORETTSLAG

INDRE ORDEN

- Større bygningsmessige forandringer skal godkjennes av styret.
- Leieboerne plikter å ta vare på sin leilighet på en slik måte at den ikke blir påført skade som forringer verdien.
- Det er ikke tillatt å utføre elektrisk-, rørlegger- eller annet fagarbeid på egen hånd. Det forlanges at godkjente håndverkere benyttes til slike arbeider.
- Banking, boring eller annet støyende arbeid i leilighetene må begrenses så godt det lar seg gjøre. Slikt arbeid er kun tillatt på hverdager mellom kl. 7.30 og 20.00, og på lørdager mellom kl. 9.00 og 16.00. Fra lørdag kl. 16.00 til mandag kl. 7.30 samt på søn- og helligdager skal det være stille.
- Det skal være ro i leiligheter, trappeoppganger og korridorer fra 23.00 til kl. 7.30.
  Under selskapelighet, så vel som all annen adferd, henstilles det til leieboerne å vise hensyn, slik at naboer ikke unødig blir forstyrret. Nabovarsel skal gis ved selskaplighet.
- Det må ikke drives musikkøvelse utover de tidsfrister som er angitt under pkt.4.
- Dyr som er til sterk sjenanse for andre leieboere, kan fjernes etter styrets anmodning.
- Tvister som ikke avgjøres i minnelighet, bringes inn for styret.

YTRE ORDEN

- Det er ikke tillatt å hensette ting som skal kastes i borettslagets fellesrom, herunder trapper, korridorer eller søppelrom.
- Røyking eller bruk av bart lys er ikke tillatt i garasje, heis, kjeller eller trapperom.
- Det er strengt forbudt å kaste sigarettstumper, halvrøkte sigaretter og lignende fra balkongene. Dette medfører stor brannfare og forsøpling, og har særlig vært et problem på plensiden.
- Det er ikke tillatt å banke eller riste tøy fra balkongene.
- Styret ber om at beboere viser hensyn når de vanner blomster på sine balkonger, slik at vann ikke renner til naboer under. Vann blandet med jord renner da nedover balkongfasade og glass og spruter inn på naboers balkongmøbler og klesvask.
- Tøy skal ikke henge ute på søn- eller helligdager.
- Grilling på balkonger tillates kun med elektrisk grill eller gassgrill. Engangs- eller kullgrill er ikke tillatt.
- Det er ikke tillatt med gardiner på balkongen for dem med innglassing.
- 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.

AVFALLSHÅNDTERING

- Alt husholdningsavfall som kastes i sjakten skal være godt innpakket. Les instruks på sjaktluken.
- Glass og metaller, papp og papir, olje og malingsrester er spesialavfall og må ikke kastes i sjakten. Glass og metaller leveres ved returpunktet innerst i Dynekilgata. Olje og malingsrester kan leveres ved de fleste bensinstasjoner eller gratis ved Brobekk Gjenbruksstasjon.
- Lystoffrør og sparepærer leveres i forretningen når du kjøper nytt. Likeså plikter forretningene å ta gamle hvite- og brunevarer i retur når du kjøper nytt.

FELLESOMRÅDET

- Kjøretøy parkeres etter anvisning fra styret og må ikke hindre fri ferdsel. Unødig støy eller rusing av motor må unngås.
- Sykler hensettes på anviste plasser.
- Leieboerne plikter å verne om plener og beplantning i anlegget. Papir eller annet må ikke kastes utover.
- Lufting av hunder er ikke tillatt på borettslagets område.
- Spørsmål vedrørende vaktmesteroppgaver rettes til styret.
- Som et brannforebyggende tiltak oppfordrer vi alle beboere til å ikke legge igjen i postrommet brosjyrer eller annet papir som den enkelte får i sin postkasse.
- Reklame eller plakater skal kun henges opp på tavlen og ikke i heis. Det er kun varsel fra styret som kan henges opp i heisene. Unntaket er nabovarsel i forbindelse med festligheter.
- Det er ikke lov å bruke fellesarealer til oppbevaring av hensyn til brannsikkerheten. Alle barnevogner o.l. i korridorene må flyttes inn i leilighetene eller på balkongen. Møbler og barnevogner som blir stående i korridorer vil bli fjernet på eiers risiko og regning.
- Motorsykler og mopeder kan kun parkeres på egen oppmerket og skiltet plass. Parkering er kun tillatt for registrerte kjøretøy i jevnlig bruk. Vinterlagring er ikke tillatt. Feilparkerte eller defekte/ubrukte/vinterlagrede kjøretøy kan med 14 dagers varsel plassert på kjøretøyet og/eller ved kontakt med eier fjernes for eiers regning og risiko. Parkerte kjøretøy som hindrer normal ferdsel eller er til stor ulempe kan fjernes uten varsel.

Husordensregler
DYNEKILGATA 15 BORETTSLAG

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

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

1.6. Oppslag skal kun henges opp på beboertavlen ved kjellerinngangen og ikke i heis. Det er kun varsel fra styret som kan henges opp i heisene.

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 malingsrester 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.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 29.10.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 1.11.24
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 er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Vedtektsendring vedr. ansvar for utskifting av vinduer og balkongdører

Vedtektene blir endret som foreslått.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Vedtektsendringer

Vedtektene blir endret som foreslått.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Endringer av husordensregler

Husordensreglene blir endret som foreslått.

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 7601

Dynekilgata 15 Borettslag

Velkommen til årsmøte i Dynekilgata 15 Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 23. mars kl. 13:00 og lukker 26. mars kl. 13:00.

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.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2024-25.
5. Valg av tillitsvalgte

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Christoffer Hoff er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Johanne Lunde 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

Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2024-25.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Godtgjørelse for styret for styreåret 2023-24 ble indeksregulert og vedtatt til kr. 393.000,-.

For kommende styreår 2024-25 er beløpet indeksregulert til kr. 411 387,-.
(Januar 2023 til januar 2024 tilsvarer 4,7 %.)

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse for perioden 2024-25 settes til kr. 411 387,-.

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to andre medlemmer med to varamedlemmer.

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

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

Se borettslaget sine vedtekter for mer info:
https://www.dynekilgata15.no/?page_id=2562

Innstilling

Styret innstiller Johanne Lunde som ble valgt som styremedlem på den ordinære generalforsamlingen som ny styreleder. Styret ser det som en stor fordel at styreledervervet beholdes internt i borettslaget og at man unngår ulempene og kostandene ved å skulle engasjere en ekstern styreleder. Vi er overbevist om at Johanne vil være en effektiv og engasjert styreleder, og vi ser frem til å støtte henne i denne rollen.

Roller og kandidater

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

- Johanne Lunde

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 23.03.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 26.03.24
Selskapsnummer: 7601 **Selskapsnavn:** Dynekilgata 15 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Christoffer Hoff er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Johanne Lunde er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2024-25.

Styrets godtgjørelse for perioden 2024-25 settes til kr. 411 387,-.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Johanne Lunde

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

599250 599300 599350

6645100 6645050 6645000

Byggeområde for offentlig-/allmennyttig formål (barnehage) S-3516, 24.4.96 Se reg.best.

Gr. for beb.

Gr. for beb.

Z

S-1245, 20.9.65

S-1849

Byggeområde for boliger U 0.6-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87

Rosenhoff

S-2255, 28.7.77

Felles innkjørsel, S-1245, 20.9.65

Jørgen Løvlands gate

S-3261,18.9.91

Holdeplass trikk/buss S-3261

Byggeområde for boliger U 0.6-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87

S-1245, 20.9.65

S-1245, 6.11.42, Ø.B.IV.

Konghellegata

226/91 226/9 226/6 226/4 226/33 226/78 226/77 226/7 /81

19A 19B 19C 19D 170E 170D 170C 170B 170A 164B 164C 164A 162B 162A 15B 15 16 9B 9C 9D 9E 1

R=10 R=30 R=500

15.7 10 8 3 3.5 2.25 2.5

0 20 40 60 80 100 m

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

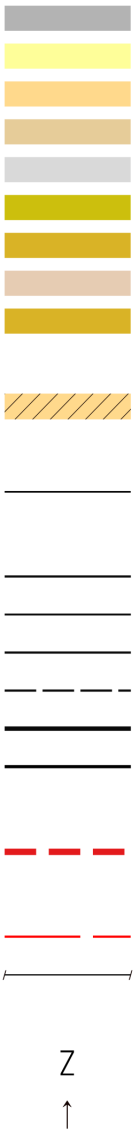
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 152185/ 86525628
Adresse: DYNEKILGATA 15
Gnr/Bnr: 226/6
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)



70 - Felles avkjørsel
110 - Bolig m.tilh. anlegg
149 - Offentlig/allmennyttig
170 - Privat institusjon
310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
311 - Annet veiareal
312 - Fortau
315 - Kollektivfelt/kollektivgate
317 - Offentlig gang-/sykkelvei

669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig

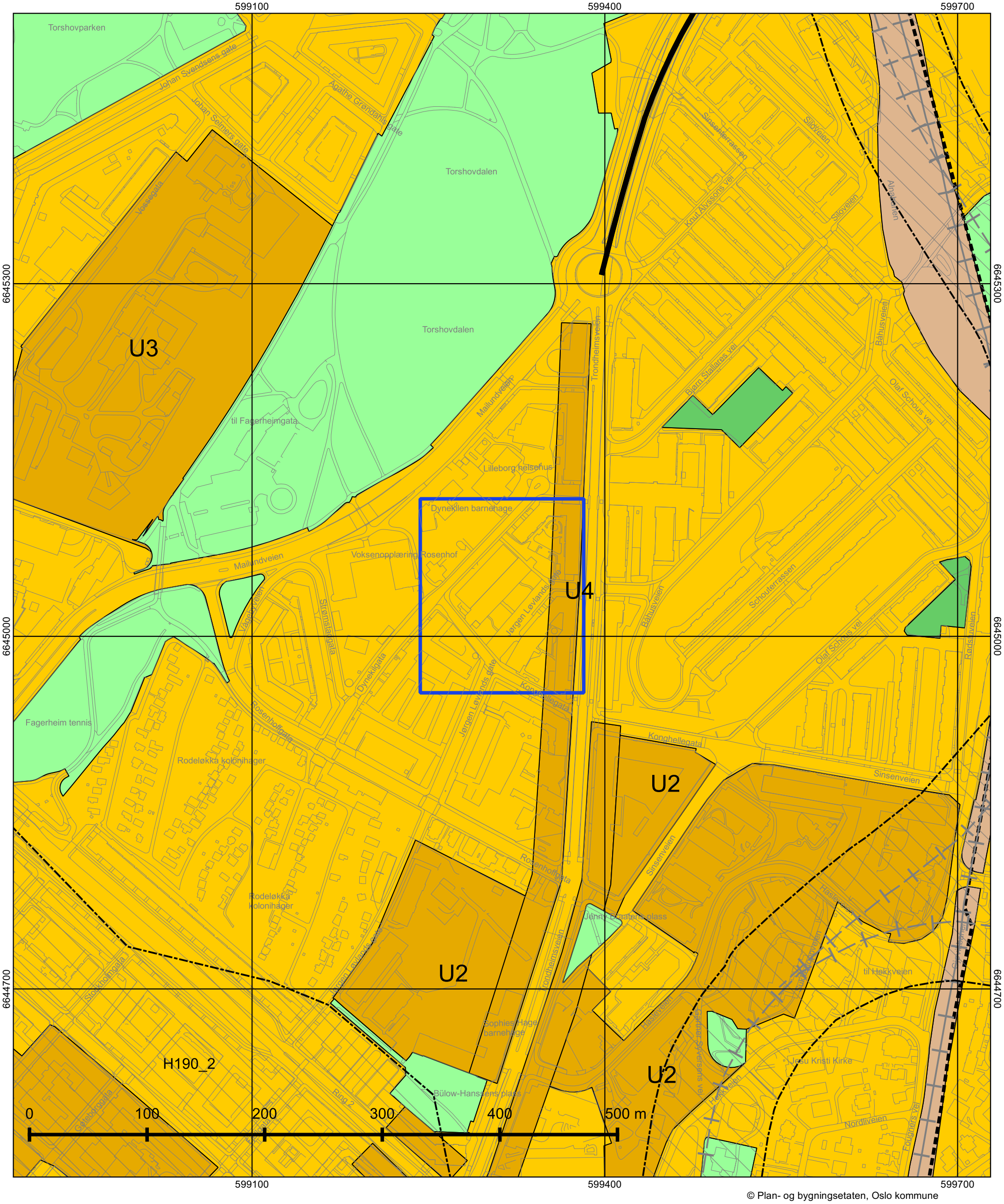
RbBevaringGrense

70 - Felles avkjørsel
312 - Fortau
317 - Offentlig gang-/sykkelvei
913 - Formålavgrensning
930 - Reguleringslinje
Formålgrense

Plangrense (gammel lov)

Grense for bebyggelse
Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Oppheving av eiendomsgrense
Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 152185/86525628
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

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Tilstandsrapport

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

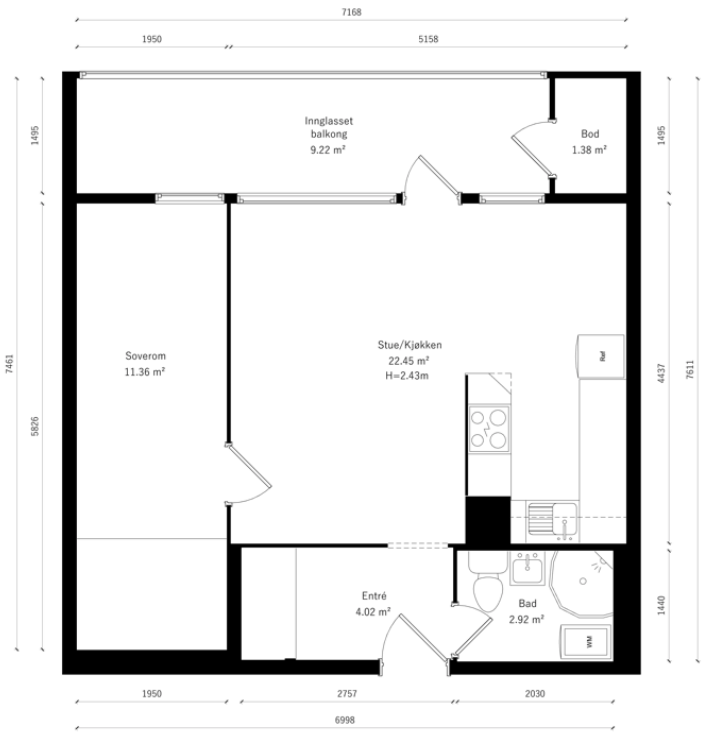
Dynekilgata 15, 0569 OSLO

OSLO kommune

gnr. 226, bnr. 6

Andelsnummer 141

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 42 m²



Befaringsdato: 20.01.2026 **Rapportdato:** 28.01.2026 **Oppdragsnr.:** 20463-2362 **Referansenummer:** QS4007

Foretak: Oslo Takst og Eiendom AS **Takstingeniør:** Truls Herman Tofteng

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

BO3D

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

Medlem av

NITO

Rapportansvarlig



Truls Herman Tofteng
Uavhengig Takstingeniør
post@oslotakstogeiendom.no
454 46 080

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er beliggende i Dynekilgata 15, med nærhet til skoler, barnehager, offentlig transport og daglige servicetilbud. Det er også kort avstand til tur- og rekreasjonsområder.

Bygningen er oppført i 1967 med grunnmur av betongkonstruksjon. Ytterveggene er utført i betong og utvendig kledd med fasadeplater og pusset overflate. Yttertaket har ukjent tekking. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, og har adkomst via offentlig vei.

Innvendig er bygningen utstyrt med heis. Trapper og etasjeskillere er utført i betong, og det er installert dørcallinganlegg.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets/sameiets ansvarsområde, Utenom nærliggende bygningsdeler som må vurderes i henhold til forskrift. Det vises til årsberetninger, vedtekter og sameie/borrettslaget for opplysninger om oppgraderinger, vedlikehold, tilstand og fremtidige kostnader.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.
På forespørsel kan plantegninger leveres i ulike formater som er kompatible med interiørarkitekters og arkitekters programvare.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Leilighet H0911

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Dagens planløsning avviker fra original arkitekttegning fra byggeår:
Kott er innlemmet i stue.
Bod på balkong er etablert.

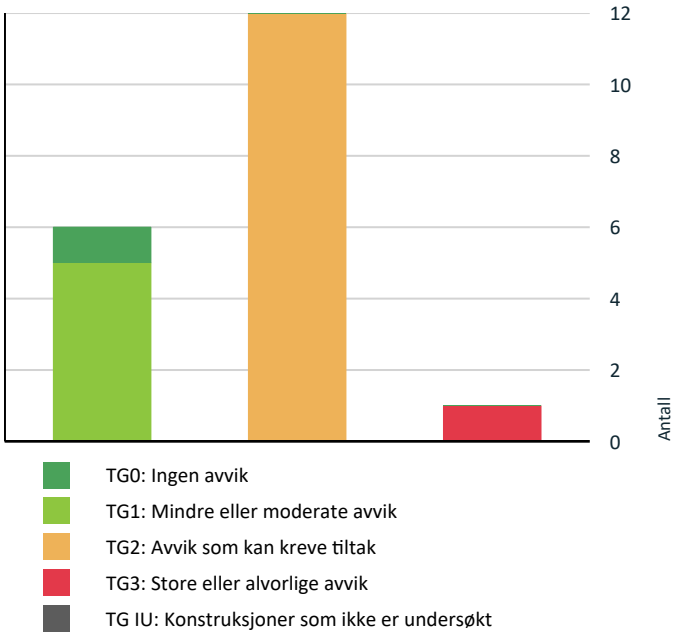
Takstingeniøren er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte
tegninger som stemmer med dagens bruk.

Det er ikke innhentet eller fremlagt eventuelle søknader/ferdigattester på endringer.

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet H0911

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 9 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Inngangsdør	Gå til side
Utvendig > Balkongdør	Gå til side
Utvendig > Innglasset balkong	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Våtrom > 9 etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 9 etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 9 etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

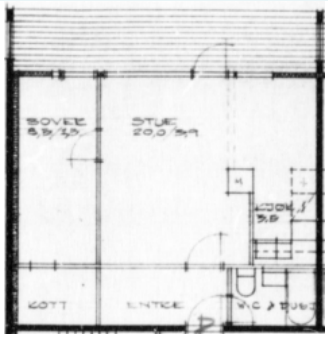
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET H0911



Byggeår
1967

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se rapportens detaljerte punkter for eventuelle vedlikeholdsbehov.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med karm og rammer i treverk utstyrt med 3 stk 1-lags glass fra byggeår.

Årstall: 1967

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Punktvise sprekker i materialet og i overflatebehandlingen.

Bygningsdelen har skjulte løsninger og kan ha en feil/skade som ikke er synlig, ut i fra alder/gjenværende brukstid kan det være sannsynlighet for skjulte feil.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skader bør utbedres med mindre reparasjoner og vedlikehold, som pussing og maling, for å forhindre ytterligere forringelse av treverket.

Vinduer som nærmer seg eller har passert normal brukstid kan ha redusert isolasjonsevne og dårligere tetthet mot trekk. Slitasje på pakninger/karm kan medføre varmetap. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige uten inngrep. Kjøper bør påregne vedlikehold, reparasjon eller utskiftning på sikt grunnet alder. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.



Overflater

TG 2 Inngangsdør

Tilstandsrapport

Inngangsdør fra 1987 med lyd og brannklassifisering (B30/30DB). Døren er utstyrt med sikkerhetslås og kikkehull.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bygningsdelen har skjulte løsninger og kan ha en feil/skade som ikke er synlig, ut i fra alder/gjenværende brukstid kan det være sannsynlighet for skjulte feil.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eldre dører som nærmer seg eller har passert normal brukstid kan ha redusert isolasjonsevne og dårligere tetthet mot trekk. Slitasje på pakninger/karm kan medføre varmetap. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige uten i inngrep. Kjøper bør påregne vedlikehold, reparasjon eller utskiftning på sikt grunnet alder. Normal tid før utskifting av dører er 20 - 60 år.



Produktinformasjon

TG 2 Balkongdør

Balkongdør med karm og rammer i treverk utstyrt med 2-lags isolerglass fra 1996.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døren har punktvise skader på materialet eller skader på overflatebehandlingen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skader bør utbedres med mindre reparasjoner og vedlikehold, som pussing og maling, for å forhindre ytterligere forringelse av treverket.


Produksjonsår


Overflater

TG 2 Innglasset balkong

Omtrent sør-østvendt innglasset balkong på 10 kvm med utgang fra stue/kjøkken. Balkong er oppbygget i betong, gulv dekket med treheller.

Balkongen er utstyrt med: Belysning og stikkontakt.

Bod på 1 kvm.

Tilstandsrapport

Rekkverkshøyde: 100 cm
Støtter/innfesting:
Ikke synlig fra balkong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Yttervegg med panelkledning uten lufting og sprekker i treverk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende lufting bak panelkledning og sprekker i treverket øker risikoen for fuktpåvirkning og redusert levetid. Forholdet bør følges opp, og etablering av lufting samt utbedring av skader vurderes.



Rekkverkshøyde



Overflater

TG 2 Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke fremlagt Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
I henhold til NS3600 skal det gis TG 2 for manglende tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l for felles bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides/fremlegges en tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere/inneha.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv med parkett.
Vegger med glatt malt utførelse.
Himling med glatt malt utførelse.

Det må forventes normal bruksslitasje i boligen, herunder merker etter oppheng samt øvrige bruksmerker i gulv og vegger. Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

Overflater på våtrom er vurdert i egen oppstilling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist stedvis knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Stedvis knirk i gulv har i hovedsak estetisk og lydmessig betydning, men kan øke ved videre bevegelse. Skifte av gulv vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong:

Målinger er utført i stue/kjøkken:
Lokalt avvik er målt til ca: 13 mm
Totalt avvik er målt til ca: 22 mm

Målinger er utført i soverom:
Lokalt avvik er målt til ca: 17 mm
Totalt avvik er målt til ca: 17 mm

I eldre bygg er forekomst av enkelte skjevheter ikke uvanlig.
Etasjeskillet kan ikke vurderes fullstendig, da det er skjult bak overflater.
Det gjøres oppmerksom på at vurderingen kun omfatter to rom i etasjen, i henhold til NS3600.

Årstall: 1967

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Høydeforskjell (stue/kjøkken)



Høydeforskjell (stue/kjøkken)



Høydeforskjell (soverom)



Høydeforskjell (soverom)

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører med profilerte dørblader.

Det må påregnes normal slitasje på dører i forhold til alder og bruk.

Tilstandsrapport

VÅTROM

9 ETASJE > BAD

Generell

Bad fra: Oppgradert i 2011 i.flg tidligere prospekt, underliggende tettesjikt og sluk fra byggeår.
Dokumentasjon: Foreligger ikke.
Arbeid utført av: Ukjent.

9 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med belegg på vegger og malt tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Belegg med overgang vegg/gulv fremstår ufagmessig utført.
Det er stedvise skruehull i belegg etter oppheng.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ufagmessig utført overgang mellom vegg og gulv i belegg gir redusert tetthet og økt risiko for fuktinntrengning. Overgangen bør utbedres for å sikre tilfredsstillende og tett løsning.

Skruehull må jevnlig kontrolleres og ved behov tettes med egnet materiale for å forhindre at vann ledes inn i konstruksjonen.

9 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Høydeforskjell:
Fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: ca 30 mm.

Fall:
Det er målt fall til sluk i dusjsonen.
Det er målt fall på gulv fra dørterskel mot sluk.

Lokalt fall på valgte steder er målt med håndholdt vater/digitalt vater. Høydeforskjell sluk til gulvflis er målt med krysslaser.

Overflater under dusjkabinett kan ikke vurderes grunnet tilgang.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert stedvis bomlyd. Årsaken kan være manglende full limdekning og/eller bruksbelastning over tid. Det bemerkes at det ofte er utfordrende å oppnå god vedheft ved flislegging på eksisterende belegg, slik som i dette tilfellet.

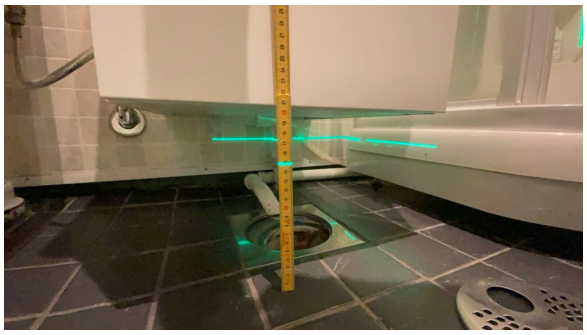
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Selv om bomlyd ikke nødvendigvis er et umiddelbart problem, bør området overvåkes nøye for å oppdage eventuell utvikling av sprekker i fliser eller fuger. Tiltak bør iverksettes dersom det oppstår tegn til skade, for å begrense videre utvikling og unngå følgeskader.

Tilstandsrapport



Høydeforskjell (flis ved terskel)



Høydeforskjell (ved sluk)

9 ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Originalt sluk fra byggeår under servantinnredning.

Tettesjikt:
Gulv: Belegg fra byggeår, synlig klemt under klemring.
Vegger: Belegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Skjulte som tettesjikt under fliser og sluk har passert anbefalt brukstid og må det i tiden som kommer påberegnes oppgradering av rommets tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å oppgradere våtrommets tettesjikt/membran og sluk for å sikre at våtrommet tåler normal bruk etter dagens krav.

Videre bruk av dusjkabinett/badekar, hvor vannet ledes direkte til sluk, kan redusere risikoen for fuktskader, men erstatter ikke behovet for nytt tettesjikt/membran.

Eldre tettesjikt kan miste sin vanntettende funksjon, noe som kan føre til vannlekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Overvåk tilstanden jevnlig, og vær oppmerksom på at normal levetid for bad er 20-25 år iht. Byggforskseriens detaljeblad.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Sluk

9 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med frittstående toalett, servantinnredning med servant, ettgreps blandebatteri, speilskap, dusjkabinett, plass og opplegg for vaskemaskin.

Opplysninger fra eier:
Bytte av servant, skap og speilskap på bad i januar 2024

Tilstandsrapport

9 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom naturlig oppdriftsventil og tilluft gjennom luftespalte under dør.

Avtrekk blir kontrollert med papir/ark.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres dersom mulig.

Borettslag/sameier tillater vanligvis ikke tilkobling av elektrisk vifte til felles anlegg ved termisk oppdriftsløsning. Ta kontakt med styret for ytterligere informasjon.

I henhold til NS3600 gis det uansett tilstandsgrad 2 på naturlig ventilasjon da det ikke tilfredsstiller dagens krav til avtrekksløsning.

Svak ventilasjon på et våtrom kan føre til konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

9 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

TILLIGGENDE KONSTRUKSJONER:

Undersøkelse bak våtsone (dusjblandebatteri) fra tilstøtende rom: Utført fra kjøkken.
Himling, visuell kontroll: Ikke mulig, leilighet på ett plan.
Bunnsvill, kontroll med fuktmåler: Utført

Fuktsøk på overflater er utført i utsatte områder, med referanseverdi fra tørr sone.
Målingene er utført med Protimeter MMS2.

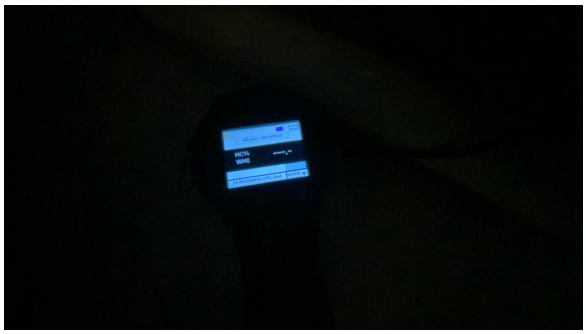
Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller påvist fuktskader.

HULLTAKING:

Det ble ikke utført hulltaking da det er åpen vegg mot dusjsonen det ble utført måling av vektprosent i bunnsvill fra tilstøtende rom: Kjøkken

Det ble ikke konstatert fukt ved måling.
Det er foretatt visuell observasjon og kontrollert for eventuell mugglukt.

VÆR KLAR OVER:
Tettesjikt er over forventet brukstid. Særlig fuktutsatt konstruksjon.
Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen for å sikre mot skader og følgeskader. Jevnlige undersøkelser anbefales.



Fuktmåling



Fuktmåling

Tilstandsrapport

KJØKKEN

9 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate.
Veggflater over benkeplate med malte glatte flater og laminat.

Kjøkkenet er utstyrt med platetopp, nedfelt kum, ettgreps blandebatteri, kombi kjøl/fryseskap, stekeovn og oppvaskmaskin.

Hvitevarer er ikke vurdert, kun beskrevet.

Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

Det er ukjent alder på kjøkkenet, vurdering av komfyrvakt og vannvakt er derfor ikke utført. Montering av vann og komfyrvakt anbefales på generelt grunnlag.

9 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Avtrekksløsning gjennom kjøkkenventilator tilkoblet anlegg.
Tilluftsløsning gjennom tilluftsventil i yttervegg.

Ventilator blir kontrollert med papir/ark.

Det kan være løsningen strider mot borettslaget/sameiets vedtekter. Dette er ikke undersøkt av takstingeniøren. Ved ventilator med kullfilter gis tilstandsgrad 2 i henhold til NS 3600.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Vannledninger bestående av plastrør og kobberør.

Vannledninger fra baderomsoppgradering og byggeår.

Interne stoppeventiler plassert i kjøkkenskap, stoppeventiler er testet ved befaring.

Vanntrykk er testet på kjøkken og bad samtidig.
Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fordelerstammer er ikke plassert i tett fordelerskap.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige kobberrør og det er påvist irr på rør.
Det er utført arbeid på vannledninger uten bruk av rørlegger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Manglende tett fordelerskap gir redusert lekkasjesikring ved eventuelle rørlekkasjer. Det bør etableres egnet fordelerskap eller tilsvarende løsning som leder lekkasjevann til sluk.

Avviket indikerer redusert gjenværende levetid og økt usikkerhet knyttet til anleggets tilstand. Det er per i dag ikke behov for utbedringstiltak, da anlegget fungerer som forutsatt. Tiltak på sikt kan likevel ikke utelukkes.

Arbeid på vannledninger utført uten rørlegger gir usikkerhet om utførelse og tetthet. Anlegget bør kontrolleres av autorisert rørlegger, og eventuelle avvik bør utbedres.



Stoppeventiler

TG 2 Avløpsrør

Synlig avløpsrør på kjøkken og bad i plast.

Avløpsrør fra bad/kjøkkenoppgradering og byggeår.

Avløpskapasitet er testet ved bruk av avløp på kjøkken og bad.
Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er stedvis motfall på synlig avløpsrør til vask på kjøkken.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for avløpsrør fra byggeår.
Det er utført arbeid på avløpsrør uten bruk av rørlegger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Motfall på avløpsrør kan føre til dårlig avrenning og økt risiko for lekkasje og tilstopping. Røropphenget bør justeres slik at tilfredsstillende fall oppnås.

Avviket indikerer redusert gjenværende levetid og økt usikkerhet knyttet til anleggets tilstand. Det er per i dag ikke behov for utbedringstiltak, da anlegget fungerer som forutsatt. Tiltak på sikt kan likevel ikke utelukkes.

Arbeid på vannledninger utført uten rørlegger gir usikkerhet om utførelse og tetthet. Anlegget bør kontrolleres av autorisert rørlegger, og eventuelle avvik bør utbedres.



Fall på rør

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Leilighetens tilluftsløsning gjennom veggventil i stue/kjøkken og på soverom.

Ventilasjonsløsning på bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.
Det er ikke registrert avvik på tilluftsløsning i forhold til krav ved byggeår.

Varmtvann

Varmtvann leveres fra felles anlegg, og funksjonen ble vurdert som tilfredsstillende da det var varmtvann i kraner ved befaring. Felles anlegg er ikke vurdert i denne rapporten.

Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer plassert: I oppgang
Forbruksmåler plassert: I sikringsskap
Brukerveiledning til jordfeilbryter:

Spørsmål til eier:
Hvor er det varmekabler? Fungerer disse?
Det er varmekabler på bad. Selger har brukt disse lite, men de fremstår som fungerende.

Varmekabler blir ikke funksjonstestet ved befaring av takstingeniøren.

Takstingeniøren har ikke særskilt fagkompetanse eller autorisasjon innen elektrofaget. Det anbefales på generelt grunnlag å gjennomføre en el-kontroll i forbindelse med boligkjøp, da en slik kontroll kan avdekke feil og mangler som ikke kan påvises gjennom visuell besiktigelse eller dokumentasjon.

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

Spørsmål til eier

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

   Det elektriske anlegget for fellesarealer i bygget ble totalrenovert i 2014, inkludert hovedtavle, stigeledninger og innmat i sikringsskap for leilighetene. (Hentet fra tidligere salgsoppgave).

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Arbeidene som ble gjort I 2014 ble I følge tidligere salgsoppgave gjort I regi av borettslaget. Det er ikke blitt utført elektriske arbeider I leiligheten etter innflytting I 2023.

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

   I følge tidligere salgsoppgave ble det foretatt totalrenovering av elekstrisk anlegg i fellesarealer i2014, og samsvarserklæring forelå da for dette arbeidet.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Det er I tidligere salgsoppgave opplyst om at el-tilsyn ble utført 15.11.2021. Jeg har ikke kopi av rapporten, og det er ukjent om det forelå

Tilstandsrapport

avvik.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei, jeg har aldri opplevd at sikringene har løst seg ut.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

    Det foreligger ikke samsvarserklæringer/dokumentasjon for anlegget/deler av det innvendige elektriske anlegget i leiligheten.

    Det er ukjent hva tidligere eiere har gjort og det er ukjent om arbeider er utført i tråd med regler.

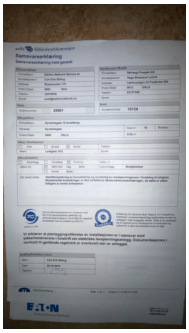
    Det anbefales derfor en utvidet el-kontroll. El-kontrollen kan påvise feil/mangler på anlegget takstingeniøren ikke kan ha funnet ved visuell besiktigelse.



Sikringsskap



Kursoversikt



Samsvarserklæring (utskifting av sikringsskap)

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

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

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

Helse, miljø og sikkerhet:

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

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og brannvarsler ved befaring.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

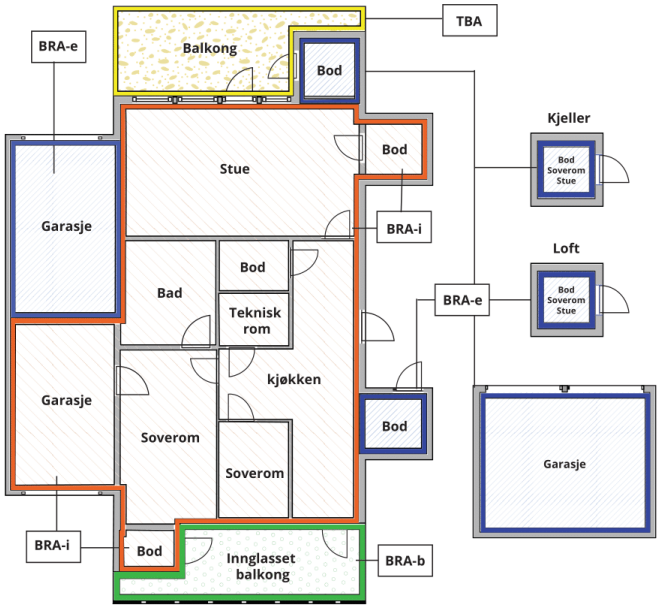
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet H0911

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
9 etasje	42	1	10	53	
SUM	**42**	**1**	**10**		
SUM BRA	**53**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
9 etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom	Bod	Innglasset balkong

Kommentar

Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. NS 3940:2023.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i forskrift til avhendingsloven.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue: 2,42m

Skap i kjeller på 0,4 kvm. Merket med: 913 (Skap er under 1 kvm og derfor ikke medtatt i arealoppsett)

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Dagens planløsning avviker fra original arkitekttegning fra byggeår:
Kott er innlemmet i stue.
Bod på balkong er etablert.

Takstingeniøren er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

Det er ikke innhentet eller fremlagt eventuelle søknader/ferdigattester på endringer.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ja, følgende arbeider er utført som egeninnsats. Det foreligger derfor ikke dokumentasjon.
– Bytte av servant, skap og speilskap på bad i januar 2024
– Foliering av benkeplate og backsplash på kjøkken i 2025
– Maling av alle tak utenom bad i januar 2026

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.1.2026	Truls Herman Tofteng	Takstingeniør
	Sandra Cecilie Jessen Linløkken	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Dynekilgata 15

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, Dynekilgata 15 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/DYNEKILGATA 15 BORETTSLAG	948859211			Linløkken Sandra Cecilie Jessen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
141

Kommentar
Det er ikke innhentet opplysninger fra forretningsfører for denne andelen. Viser til megler ved salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.01.2026	Egenerklæringsskjema	Gjennomgått		Nei
Eier	21.01.2026	Informasjon om boligen. Tilgjengelig dokumentasjon. Svar på spørsmål om el-anlegget.	Gjennomgått		Nei

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

I henhold til krav i forskriften (Tryggere bolighandel) er det ikke utført sjablongmessig anslag for avvik som er gitt TG 2. Det er kun gitt anslag ved avvik som er gitt TG3.

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