

Dælenenggata 31D



Velkommen til

Dælenenggata 31D



Salgsoppgaven produsert 22. juni 2025

RODELØKKA

Unik studioleilighet med 37 kvm gulvareal, takhøyde på opp til 3,7 m, stukkatur og rosetter. Felles takterrasse.

Prisantydning	4 000 000,-
Fellesgjeld	26 807,-
Omkostninger	9 650,-
Totalpris	4 036 457,-
Fellesutgifter pr. mnd	1 916,-
BRA-i	27 kvm
Totalt BRA	33 kvm
Soverom	1

Etasje	1
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1895

Megler	Vilde Nadden
Telefon	938 55 940
E-post	v.nadden@nordvikbolig.no

Megler 2	Ine-Camilla Fiskum Graven
Telefon	901 84 046
E-post	i.graven@nordvikbolig.no


KEES VAN DONGEN
MUSEUM
ROTTERDAM


KEES VAN DONGEN
MUSEUM
BOYMANS-VAN BEUNINGEN
ROTTERDAM



Kort fortalt

- Unik studioleilighet i klassisk stil med moderne standard og praktiske løsninger. Leiligheten består av entré, stue med åpen kjøkkenløsning, sovealkove, bad og hems. Enkel tilgang til felles takterrasse og indre gårdsrom. I tillegg har man en romslig kjellerbod på ca 6 kvm og loftsbod 2 kvm (gulvflate). Perfekt førstegangskjøp med lave felleskostnader og god standard. Her kan du flytte rett inn!

- Gulvvarme
- Stukkatur og rosetter
- Takhøyde på opp til 3,67
- Tidløst og moderne kjøkken
- Bad med plass til vaskemaskin
- Store vindusflater og gode lysforhold
- Varmtvann og fiber inkl. i felles kost.
- Sovealkove med plass til dobbeltseng
- Hems med plass for forskjellige innredningsmuligheter
- Flotte parker og rekreasjonsområder i nærheten

Arealer og innhold

BRA-i:	27 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	33 kvm

Beskrivelse

Leilighet
1. etasje:
BRA-i: 27 kvm. Stue, kjøkken, alkove, entre og bad.
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod på ca. 6 kvm. I tillegg disponerer leiligheten en loftsbod på ca. 2,3 km (ikke måleverdig pga. lav takhøyde).
Total BRA: 33 kvm.












KEES VAN DONGEN




GALERIE LOUISE LEIRIS
PICASSO
PEINTURES 1962 - 1963
47, RUE DE MONCEAU - PARIS


GALERIE LOUISE LEIRIS
PICASSO
47, RUE DE MONCEAU - PARIS














ARK ROTHKO







Informasjon

Dælenenggata 31D

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0177/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Dælenenggata 31D, 0567 OSLO
Gnr 227, bnr 111 i Oslo kommune
Andelsnr 16 i Dælenengg 31-33 Borettslaget, org.nr. 953730596

Selger
June Sæbøe tveit

Kjøpesum og omkostninger
4 000 000,- (Prisantydning)
26 807,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 026 807,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 300,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 650,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 950,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 036 457,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 045 757,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1895

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 27 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 33 kvm

Beskrivelse:
Leilighet

1. etasje:
BRA-i: 27 kvm. Stue, kjøkken, alkove, entre og bad.
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod på ca. 6 kvm. I tillegg disponerer leiligheten en loftsbod på ca. 2,3 km (ikke måleverdig pga. lav takhøyde).
Total BRA: 33 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Ikke målbare arealer:
Loftbod: 2,3 kvm. Arealet til loftboden er ikke medtatt i arealoppstillingen da takhøyden er for lav til å være målbart.
Hems: Ca 10 kvm. Arealet er ikke målbart da takhøyden er lavere enn 1.90m.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 1. etasje og består av gang, sovealkove, stue med åpen løsning mot kjøkken, hems og bad. I tillegg disponerer boligen en kjellerbod på ca. 6 kvm og en loftsbod på ca. 2 kvm (lav takhøyde).

Enkel tilgang til et hyggelig indre gårdsrom med brostein, beplantning, sandkasse, sykkelstativ, sykkelskur, benker m.m. I bakgården finner man også en herlig, felles takterrasse, perfekt for varme sommerdager!

Standard

ENTRÉ
Leiligheten har en arealeffektiv gang som er godt utnyttet med både skap og skoskap. Det er lagt enstavs eikeparkett på gulvet og veggene er malt i moderne farge. Inngang til stuen fra yttergang.

STUE
Stuen og kjøkkenet ligger i åpen løsning med plass til spisebord og sofagruppe. Dette er leilighetens "hjerte" - Et utrolig koselig rom med synlig teglstein, generøs takhøyde på opp til 3,67 m (lavere ved kjøkken pga. hems) og store vindusflater. Nyere enstavsparkett på gulv med gulvvarme under, utrolig behagelig på kaldere dager.

KJØKKEN
Kjøkkeninnredningen er moderne og tidløs, en fin kombinasjon mot den rustikke teglsteinsveggen. Kjøkkeninnredning fra Varenna og med benkeplater av heltre, plateslått backsplash og slette skapfronter. Integrert komfyr/platetopp, samt frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin. Platetoppen var ny i april 2025. Kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via rør-i-rør. Ventilator med kullfilter.

BAD
Badet har tidløse fliser og moderne innredning. Badet består av toalett, servant, romslig dusjnisje og plass til vaskemaskin. Bad med flislagte vegger og slett himling. Gulvvarme og downlights i tak. Hovedsluk i dusjen og hjelpesluk under vaskemaskinen.
Synlig banemembran og klemring i hovedsluket. Stoppekranen er i høyskapet på kjøkkenet (ved trappen til badet). Badet ble pusset opp i regi av styret i ca. 2014.

SOVEALKOVE
Det er etablert en arealeffektiv og koselig sovealkove med plass til dobbeltseng og nattbord. To store fløydører gir et klassisk preg, og skjermer mot stuen.

HEMS

Den gode takhøyden er godt utnyttet ved at det er laget en praktisk hems. Selger har innredet denne som en koselig TV-stue med plass til sofa, TV og kommode til oppbevaring. I tillegg har hun brukt taket over sovealkoven til en ekstra gjesteseng. Trapp opp fra stue til hemsen.

Parkering

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

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

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

Modernisering og påkostninger

2024:
- Kartlagt status på bunnledninger - originale, men må ikke byttes ennå
- Fortløpende utbedring og fiksing av portaldører
- Fuktmålinger i 31C, vil avta over tid grunnet tiltak i bakgård og riving av garasje

2023:
- Vi har utført tetningsarbeid mur mot Dælenenggata
- Bakgårdsarbeider/dekke/beplantning og gjerde mot Københavngata er ferdigstilt

2022:
- Ny sykkelbod oppført
- Riving av garasje og oppføring av nybygg tilnærmet ferdigstilt innen årets utløp
Dreneringstiltak utført med graving ned 40 cm og skifte av vertikale og horisontale
membraner, regnbed med Stormtec montert mellom nybygg og 33A+B, nye bed dekke i bakgård anlagt
- Nye kurser for fellesstrøm montert, utgår fra kjellerne i henholdsvis 31A-B og 33AB
- Skiftet ytterdører til oppgangene

2021:
- Utbygging av loft ferdigstilt: Nytt tak på 31 A+B og 33A+B ble montert, takrenner ble byttet ut, med nye varmekabler montert
- Brannhemmende maling i portrom påført
- Alle piper i 31A-B og 33A-B ble utvendig rehabilitert og påsatt nye pipehatter
- Oppussing av oppganger gjennomført
- Nye branndører til alle leiligheter samt loft og kjellere 31A+B og 33A+B ble montert
- Forskriftsmessig brannskille fra leiligheter til oppganger ble montert
- Nytt låsesystem installert i alle leiligheter og fellesdører
- Kjellere og loft ble brannsikret med dobbelt gipslag
- Felles brannvarslingsanlegg ble installert: Prosjektering for riving av garasje og nytt tilbud på boligbygg i bakgård ble gjennomført.
2020. Utbygging av loft ble påbegynt høst 2020 og tre nye enheter vil bli innlemmet i løpet av sommeren 2021.

- Midlertidige tiltak for forebygging av fuktinnsig i påvente av drenering og riving garasjebygg påbegynt utenfor 31C.
- Forprosjekt for bygging av boliger på garasjetomten gjennomført.

2019
Gamle telefonkabler fra sentralene i kjellerne ble erstattet 21. november 2024, inntil da har vi avtale om internett fra Homenet AS. Prosjektering av rehabilitering bakgård og kjellere ble gjort i 2019 men arbeider forventes påbegynt først til høsten 2020.
Rammetillatelse til loftsprosjektet er nå innhentet og utløser kontraktsforpliktelse til oppstart av arbeidet.

2018
Nytt ringeklokkeanlegg ble montert. Større vedlikehold er planlagt ved utvikling av loft som det ble inngått avtale om å selge til Loftsentralen AS for utvikling av leiligheter tilhørende borettslaget

2017
- Ringeklokkanlegg montert, avtale er pt. sagt opp. Tilstandsrapport og konseptualisering av mulig loftsutbygging og bakgårdsutbygging med oppgradering av fellesområder ble foretatt, vedtatt i ekstraordinær generalforsamling.

2016
- Ingen større oppussing

2015
- Rehabilitering loftsvinduer

2014
- Nye bad, vann- og avløpsrør

2013
- Piper rehabilitert med innvendig stålrør

2012
- Fasadeoppussing. Felling av bjørk i bakgården

2011
- Nye varmtvannsberedere i 31C og 33A/B

2010
- Nye varmtvannsberedere i 31A/B Byttet varmekabel i takrenner mot gata.
- Oppgradering av brannteknisk tilstand i 31C

2009
Reparerte sprekk i gesims mellom 31 og 33 (mot bakgård), bytta nedløpsrør og dekka en lang sprekk i veggen bak dette.

I oppgangen i 33B, helt øverst, hadde det utviklet seg en stor sprekk som vi fikk reparert samtidig.

2008
- Reparasjon av tak i 31C, byttet vinduer i loftetasjen. Felling av lønnen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2025: Ny platetopp gjort av venn som er elektromontør. Dokumentasjon foreligger ikke. 2024/2025: Ny trapp av «Nortek Multi Service» 2024: parkett og underliggende varmefolie gjort selv 2024: malt alle vegger selv.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende? Ja. Beskriv: Taket til 31C må restureres pga. pipen må byttes ut.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/?festeavgiften
/fellesutgiftene/?fellesgjelden? Ja. Beskriv: Det ble bestemt under generalforsamlingen i vår at taket på 31C skal rehabiliteres til høsten. Konferer med megler for mer informasjon.

Se hele egenerklæringsskjemaet vedlagt i salgsoppgaven.
H-nummer: H0101

Bygningssakkyndig

Ole Hermann Krefting

Byggemåte

- Bygård over 4 etasjer + kjeller.
- Støpt såle, antatt fundamentert til bærende masser/flåter.
- Grunnmur av gråstein/teglstein.
- Bærende elementer av teglstein.
- Etasjeskillere av trebjelker.
- Fasaden er pusset og malt. Taket er bygget opp i en trekonstruksjon og antatt båndtekket.
- Vinduer med 2-lags glass fra 2017(over døren). Øvrige vinduer har ikke en synlig datostempling og har dermed ukjent
produksjonår.
- Inngangsdør uten synlig brannklassifisering.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten ble malt opp og lagt ny parkett i 2024. Overflatene fremstår som normal slitasje med hensyn til alderen. Generell bruksslitasje
må forøvrig forventes da boligen er brukt. Badet fremstår med jevnt over normal slitasje, men har bemerkninger vedrørende avtrekket og manglende dokumentasjon. Fordelerskapet med tilhørende stoppekraner er plassert i høyskapet på kjøkkenet og har en vanskelig adkomst hvis det er nødvendig med kjapp avstenging av vannet, f eks ved en lekkasje. Hemsen og tilhørende trapp har ikke en tilstrekkelig utforming for å imøtekomme kravene til fallsikring i teknisk forskrift. Kjøkkeninnredningen fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen. For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:
Takhøyde, målt i stuen: 1,98 - 3,67 m.
Takhøyde, målt på hemsen: 1,47 m.
Felles varmtvann.
Stoppekraner er montert i et høyskap på kjøkkenet.
Røykvarsler er montert.
Brannslukningsapparat er utplassert.
Gateparkering etter lokale parkeringsbestemmelser.
Automatiske sikringer. Sikringsskap er plassert på hems, mellom seng og sofa.
Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.
Varmekabler på badet og varmefolie i stue/kjøkken.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: Malte slette overflater. Teglstein. Flislagte vegger på badet.
Tak: Malte slette overflater. Stedvise rosetter og stukkatur.
Gulv: 1-stavs parkett. Heltre gulvbord. Flislagt gulv på badet.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
I følge hjemmelshaver:
2014: Leiligheten ble bruksendret fra næring og til bolig. Se byggesak 201304525.
2014: I forbindelse med bruksendringer av arealet ble leiligheten pusset opp i regi av borettslaget.
2024: Parkett og underliggende varmefolie.
2024: Ny trapp til badet.
2024: Veggene ble malt.
2025: Ny platetopp.

EL-ANLEGG
Automatiske sikringer med jordfeilbrytere på hemsen. Strømmåler og hovedkurs er montert på en felles strømtavle.
Kursbetegnelse foreligger ikke og må utarbeides.

VENTILASJON
Ventilasjonen i boligen baseres på et mekanisk avtrekk, antatt via et felles anlegg. Avtrekk er montert på hemsen. Avtrekket på badet hadde ikke et merkbart trekk ved papirtest og det er ukjent om det er meningen at dette avtrekket også skal være koblet til en mekanisk vifte. Det er ikke etablert friskluftsventiler i boligen og tilluften anses som ikke tilstrekkelig.

VVS
- Vanntilførselen i boligen baseres på rør-i-rør(PEX) og det er montert et fordelerskap med tilhørende stoppekraner og fordelerstammer i høyskapet på kjøkkenet.
- Stoppekraner er montert og disse hadde en tilstrekkelig funksjon ved test. Merk at høyskapet og tilhørende hyller er montert foran fordelerskapet og kjapp adkomst til skapet/stoppekraner er pr dags dato begrenset.
- Varerørene til vanntilførselen på kjøkkenet er ikke plombert med en endetetting. Dette medfører at lekkasjevann kan renne ut på kjøkkenet og ikke ut i fordelerskapet som tiltenkt.
- Det er etablert et overløp i fordelerskapet og lekkasjevann skal ledes ut via et varerør ved toalettet. Kursene i fordelerskapet er merket.
- Avløpene er skjult i rørgater og ble ikke besiktiget. Det ble ikke påvist noen treg avrenning eller sjenerende lukt fra vannlåsene på befaringsdatoen.
- Vegghengt toalett med innebygget sisterne på badet.
- Det er etablert en drensspalte/hull i underkant av toalettskålen og lekkasjevann fra sisternen skal synliggjøres via denne. Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke.

Følgende har fått tilstandsgrad 2:
- Bad: Overflate vegger og himling: Det er ikke påkoblet en mekanisk vifte på badet og det ble ikke påvist et trekk ved papirtest. Ukjent om viften er koblet til et sentralt anlegg eller om det benyttes et naturlig avtrekk. Et naturlig avtrekk vil ikke kunne fungere da det er montert et mekanisk avtrekk på hemsen og ventilen på badet kan dermed fungere som en friskluftsventil og fuktig luft vil bli trukket ut i øvrig leilighet.
- Bad: Overflate gulv: Fallet i dusjen må være 1:50 i en omkrets på 80 cm fra sluket for å være iht krav i TEK-10. Stedvis i dusjen ble det målt et fall ned mot 1:100. Fall ned mot 1:100 tillates men da må øvrig baderomsgulv også ha et fall på 1:100, noe det ikke har i dette tilfellet.
- Bad: Membran, tettesjiktet og sluk: Dokumentasjon på utførelse mangler og bør

innhentes hvis det er mulig. Badet ble pusset opp i regi av styret.
- Vinduer og ytterdører: Utvendige karmer med sprekkdannelser og flassende maling. Noe sprekkdannelser i vannbrettet under vinduene.
Vedlikehold anbefales. Ukjent årstall for vinduene, med unntak av vinduet over inngangsdøren. Hvis vinduene nærmer seg forventet
levetid så bør det påregnes en utskiftning av vinduene på sikt.
- WC og innvendige vann- og avløpsrør: Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke. Bedre adkomst til stoppekranen anbefales slik at kjappere kan stenges av ved en lekkasje. Varerørene til vanntilførselen på kjøkkenet er ikke plombert med en endetetting. Dette medfører at lekkasjevann kan renne ut på kjøkkenet og ikke ut i fordelerskapet som tiltenkt.
- Ventilasjon: Det er ikke etablert friskluftsventiler i boligen og tilluften anses som ikke tilstrekkelig. Luftespalter anbefales å
monteres i vinduskarmene ved en eventuell utskiftning av vinduene. Avtrekket på badet hadde ikke et merkbart trekk ved papirtest og det er ukjent om det er meningen at dette avtrekket også skal være koblet til en mekanisk vifte. Videre ettersyn anbefales slik at avtrekket på badet forbedres.

Innbo og løsøre

Dette medfølger:
- Vaskemaskin.
- Skoskap og skap i gang.
- Kommode på hems.
- Hvitevarer på kjøkken.

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

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i

husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.
Varmekabler på badet og varmefolie i stue/kjøkken.

Informasjon om strømforbruk

Selger har oppgitt følgende informasjon angående strømkostnader:
Strømregningen er noe varierende. Jeg bruker mye strøm om vinteren da jeg fryser lett. På det mest betalte jeg 1700kr inkludert nettleie i januar 2025.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 1 916,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett, felles bygningsforsikring, diverse drift og vedlikehold, kommunale avgifter (ikke eiendomsskatt), og øvrige driftskostnader.

Fordelt slik:
Felleskostnader: 1 297,-
Tillegg bredbånd: 419,-
Refinansiert lån: 200,-

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 756 566,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 026 264,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har felles fiberkabelanlegg med internett fra Homenet inkludert i felleskostnadene, den enkelte enhet velger selv innhold
TV-tjenester. Styret kan bistå dersom man trenge hjelp med å finne tilbydere.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslagets navn er Brl. Dælenenggata 31-33. Borettslaget består av 21 boligenheter. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer og Oslo kommune kan være andelseiere.

Forretningsfører er Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF). Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.
TV og bredbånd: Borettslaget har felles fiberkabelanlegg med internett fra Homenet inkludert i felleskostnadene, den enkelte enhet velger selv innhold i TV-tjenester.

Prosjekter i gården:
- Forslag fra styret om prosjektering av og opptak av lån for å bygge nytt tak 31C
Styret har fått fullmakt til å ta opp lån som legges til fellesgjelden til borettslaget for å kunne gjennomføre forslaget. Estimert kostnad oppad til ikke mer enn 1 million kroner totalt. Gjeld vil fordeles på alle andeler iht. gjeldende fordelingsnøkkel. Generalforsamlingen ønsket at styret ser på muligheten til å kombinere nytt tak på loft 31C, nye vinduer og oppussing av fasaden som ett stort,

samlet prosjekt.

- Forslag fra styret om prosjektering og forberedelser rehabilitering fasade mot gate
Styret har fått fullmakt til at styret inngår kontrakt med konsulent for å prosjektere rehabilitering og oppussing av fasade, slik at
nødvendige midler kan søkes om og rehabiliteringen gjennomføres med tentativ oppstart ila 2026.

- Nye vinduer – samtlige vinduer i borettslaget, med unntak av loft (31A/B, 33A/B) og nybygg (33C/D) ble sist erstattet ved byfornyelsen i Oslo tidlig på 1980-tallet. Dette medfører at vinduene ikke lenger holder ønsket standard hva gjelder støy og varmetap, samt at de nå begynner å bli overmodne generelt sett for utskifting. Vi har fått tilbud på dette arbeidet, og i 2025 vil vi starte med prosjektering. Dette arbeidet vil medføre at vi må ta opp nytt lån og øke fellesgjelda. Hvor mye er ikke avgjort ennå, men salg av loft og bakgård, og medfølgende inntekter ved disse salgene, har hele tiden vært en del av vedlikeholdsplanen – ved å få inntekter fra dette, samt øke antall andeler uten å gjøre borettslaget for stort, så kan vi gjennomføre et slikt prosjekt uten at kostnadene for den enkelte enhet blir for store.

Oppsummering i årsberetningen
Oppsummert mener styret at borettslaget er på et godt sted, hvor vi har kontroll på det meste av store vedlikeholdsbehov - spesielt tatt i betraktning at det meste av byggningsmassen er 130 år gammel. Økonomien, til å være et lite borettslag, er god relativt sett – Borettslaget vil måtte ta opp noe lån og øke fellesgjelda, men forhåpentligvis ikke mer enn det den relativt sett var tidligere.

Hvordan har selger opplevd driften og informasjonen fra styret?

Svar: Veldig bra. Godt styrt borettslag, med mye familier og par.

Forretningsfører

OBF

Forkjøpsrett

Borettslaget har forkjøpsrett for andelseierne. Forkjøpsretten er forhåndsutlyst.

Styregodkjennelse

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

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar. Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 26 807,-pr. 01.06.2025

Lånenummer: 83987220190, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 11.06.2025: 6.2% pa.
Antall terminer til innfrielse: 228
Saldo per 11.06.2025: 1 286 555
Andel av saldo: 26 808
Første termin/første avdrag: 01.03.2023 (siste termin 01.06.2044)

Borettslaget har et særfordelt lån (nr 83987220190) uten innbetalingsordning.

Lånet er særfordelt da andel 17-21 er holdt uttenfor
den del av lån som er tatt opp før andelene ble etablert. De er kun med på den del av lån som er tatt opp etter at andelene er bygd
ut.

Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsordning.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 77.044,- for året 2024.

Siste årsberetning med årsregnskap for 2024 ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Se vedtekter og husordensregler. Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Husdyrhold skal godkjennes av styret.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 92484537

Tomt

Adkomst

Adkomst direkte fra gateplan i Dælenenggata. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved offentlige visninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger i et sentralt og etterspurt boligområde på Rodeløkka i Oslo, ca. 400 meter fra Carl Berners plass. Bygården ligger relativt langt inn i en blindvei som hindrer gjennomkjøring og mye trafikk. Bydelen er et mangfoldig og spennende sted å bo, med et pulserende forenings- og kulturliv, hyggelige kafeer og populære restauranter. To barer og kafé og en Michelin-restaurant innen et steinkasts avstand. Butikker, take-away, treningssenter, mm i umiddelbar nærhet.

Kort spasertur til sentrumskjernen av Grünerløkka, med flust av uteserveringer og yrende folkeliv. Det er ca. 5 minutters gange til Ringes Park (øvre Grünerløkka) hvor du blant annet finner Meny, kino, treningssenter, blomsterbutikk med mer.

Fra leiligheten er det kort gangavstand til fotballbane og idrettshall på Dælenenga. I tillegg er det nærhet til svømmehall, tennisanlegg og flere treningssentre, som blant annet Fresh Fitness i Dælenenggata, Sats på Ringnes Park og SATS Carl Berner.

Leiligheten ligger omtrent like langt fra Sofienbergparken, som fra Tøyenparken og Torshovdalen. For hyggelige søndagsturer kan man spasere i naturskjønne omgivelser langs Akerselva opp forbi Nydalen og Frysja, og videre innover mot Maridalsvannet.

Ca. 200 meter unna Københavngata busstopp med gode forbindelser. 5 min unna

T-bane, buss og trikk på Carl Berner. Ligger nær Ring 2, men likevel så godt som ingen lyd derfra (lyden blir tatt av bygningene foran. Enden av Dælenenggata (like bortenfor) er stengt for bilkjøring, så det er ikke gjennomgangstrafikk

Hva sier selger om naboene og nabolaget?
Kort vei til alle kollektivmuligheter, inkludert flybuss. Jeg har brukt mye tid på kafeen «Lykke» som ligger rett ved leiligheten. Dette er en rimelig og koselig cafe. Det er også en fin bakgård med takterrasse. Her har jeg brukt mye tid til alle årstider.

Hyggelige naboer. Barnefamilier og par, for det meste. Rolig borettslag og gate. Det har ikke vært noe problem med å ha leilighet ut mot gaten. Rolig gate som fører til blindvei.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 03.12.2014.

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

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

Det foreligger byggetegninger som samsvarer med omrisset av leiligheten.

Alkoven har blitt oppført i etterkant og er ikke tegnet inn i byggetegningene som foreligger i forbindelse med bruksendringen i 2014.
Tidligere vindfang er fjernet til fordel for dagens åpne løsning ved inngangsdøren. Hemsen er etablert i etterkant. Alkoven er ikke godkjent som et soverom/til varig opphold da rommet mangler ventilasjon og dagslys. Rommet er mindre enn 7 kvm og er dermed mindre enn anbefalingen i romstørrelse for rom til varig opphold.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

Pågående plansaker:
- Fagerheimgata - Københavngata - Schleppegrells gate - Utvidelse av fortau og endring av kryss for syklister. Saksnummer: 201713831: Siste bevegelse: Siste dok. 14.08.2024. Link: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201713831
- Marstrandgata 9 - 11 - Stockholmgata 18 - 20 - Oppføring av boligbygg og riving av eksisterende bygninger. Saksnummer 202205720. Siste bevegelse. Siste dok. 06.11.2024. Link: http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202205720

- Pågående plansak. Saksnr: 201901778. Saken gjelder: Oppføring av omsorgsboliger i Dælenenggata 37-39. Link: http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201901778
- Stockholmgata 25 - Gøteborggata 42 - 44 - Bruksendring av næringsbygg til studentboliger og oppføring av innfill-bygg med seks studentboliger - Campus Grünerløkka. Saksnummer: 202458063: Siste bevegelse: Siste dok. 15.10.2024
- Københavngata 20 - Etablering av uteservering. Saksnummer 202218704. Siste bevegelse. Siste dok. 13.06.2023. Link: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202218704

Boligen ligger i et område i stor utvikling. Bygging, riving og diverse endringer må påregnes. Kontakt Oslo Kommune avd. Plan og bygg for mer informasjon om planene i nærområdet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
301/227/111:
15.12.1876 - Dokumentnr: 925044 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om deleforbud Bestemmelse om deleforbud på deler av eiendommen
Forbud mot generende bedrift

24.10.1949 - Dokumentnr: 414105 - Best om garasje/parkering
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

18.08.1986 - Dokumentnr: 50789 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver beboerne i kvartal 22 04 02
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

08.06.1895 - Dokumentnr: 900135 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA L NR 116D/118A

14.03.1989 - Dokumentnr: 16327 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:113
Rettighetshaver beboerne i kvartal 22 04 02
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Legalpant

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

Verneklasse/SEFRAK

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,05% av salgssum
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 000,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. - Privatvisninger inkl. kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen.

Samlet skal selger betale kr. 128 983,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 22. juni 2025

Megler

Vilde Nadden, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93855940

Megler 2

Ine-Camilla Fiskum Graven, Eiendomsmegler
Tlf. 90184046

Meglerforetaket

Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO

Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

Vedlegg

Dælenenggata 31D

Dælenenggata 31D

Nabolaget Rodeløkka - vurdert av 383 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	**8 min** 0.7 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	**10 min** 0.8 km
Akademiet realfagsskole Oslo (... 160 elever, 12 klasser	**12 min** 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	**11 min** 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	**19 min** 1.5 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	**11 min** 0.9 km
Hersleb videregående skole	**17 min**

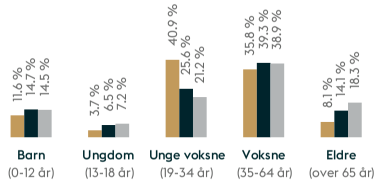
Offentlig transport

Københavngata Totalt 7 ulike linjer	**2 min** 0.2 km
Carl Berners plass Linje 17	**7 min** 0.5 km
Carl Berners plass Linje 5	**8 min** 0.6 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	**17 min** 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**7 min** 2.5 km

Barnehager

Konfektfabrikken barnehage (0-... 61 barn	**3 min** 0.3 km
Hammerfestgata barnehage (1-5 ... 53 barn	**5 min** 0.4 km
Barnas Hus barnehage (0-5 år) 181 barn	**6 min** 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rodeløkka	5 614	3 330
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene
Bra 69/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Gående

Sport

Hallenhagen	7 min
Grünerløkka skole	7 min
Fresh Fitness - Carl Berner	5 min
SATS Carl Berner	9 min

«Bylygge!»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Dælenenggata 31D
0567 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
2	TG 1	Ingen vesentlige avvik
6	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Ole Herman Krefting
Dato: 19/06/2025

Hamangskogen 19
Sandvika 1338
93462623
takst@bvtm.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:227, Bnr: 111
Hjemmelshaver:	June Sæbøe Tveit
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	16
Byggeår:	1895
Tomt:	478 m²
Kommune:	0301 - Oslo kommune

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	June Sæbøe Tveit
Befaringsdato:	12.06.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	Offentlig, via private stikkledninger.
Avløp:	Offentlig, via private stikkledninger.
Adkomst:	Offentlig, via private stikkveier.

OM TOMTEN:
Tomten ligger i et område med blokkbebyggelse med varierende alder. Adkomst til leiligheten via gateplan. Adkomst til øvrige leiligheter i borettslaget via et portrom og en skjermet bakgård.

OM BYGGEMETODEN:
Bygård over 4 etasjer + kjeller. Støpt såle, antatt fundamentert til bærende masser/flåter. Grunnmur av gråstein/teglstein. Bærende elementer av teglstein. Etasjeskillere av trebjelker.
Fasaden er pusset og malt. Taket er bygget opp i en trekonstruksjon og antatt båndtekket. Vinduer med 2-lags glass.

©mstr.no

www.bmtf.no

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten ble malt opp og lagt ny parkett i 2024. Overflatene fremstår som normal slitasje med hensyn til alderen. Generell bruksslitasje må forøvrig forventes da boligen er brukt.
Badet fremstår med jevnt over normal slitasje, men har bemerkninger vedrørende avtrekket og manglende dokumentasjon.
Fordelerskapet med tilhørende stoppekraner er plassert i høyskapet på kjøkkenet og har en vanskelig adkomst hvis det er nødvendig med kjapp avstenging av vannet, f eks ved en lekkasje.
Hemsen og tilhørende trapp har ikke en tilstrekkelig utforming for å imøtekomme kravene til fallsikring i teknisk forskrift.
Kjøkkeninnredningen fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen.
For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:
Takhøyde, målt i stuen: 1,98 - 3,67 m.
Takhøyde, målt på hemsen: 1,47 m.
Felles varmtvann.
Stoppekraner er montert i et høyskap på kjøkkenet.
Røykvarsler er montert.
Brannslukningsapparat er utplassert.
Gateparkering etter lokale parkeringsbestemmelser.
Automatiske sikringer.
Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.
Varmekabler på badet og varmefolie i stue/kjøkken.

DOKUMENTKONTROLL:
www.oslo.kommune.no
www.eiendomsverdi.no
Informasjon fra hjemmelshaver, herunder muntlig informasjon og oversendte dokumentert.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: Malte slette overflater. Teglstein. Flislagte vegger på badet.
Tak: Malte slette overflater. Stedvise rosetter og stukkatur.
Gulv: 1-stavs parkett. Heltre gulvbord. Flislagt gulv på badet.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
I følge hjemmelshaver:
2014: Leiligheten ble bruksendret fra næring og til bolig. Se byggesak 201304525.
2014: I forbindelse med bruksendringer av arealet ble leiligheten pusset opp i regi av borettslaget.
2024: Parkett og underliggende varmefolie.
2024: Ny trapp til badet.
2024: Veggene ble malt.
2025: Ny platetopp.

FELLESKOSTNADER:
Henviser til prospektet for oppdatert informasjon vedrørende felleskostnader.

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:
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.

NB:
Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	0	6	0	0	0	0
1. Etasje	27	0	0	0	27	0
SUM BYGNING	27	6	0	0	27	0
SUM BRA	33					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:
Stue, kjøkken, alkove, entre og bad.

BRA-e:
Kjellerbod.

MERKNADER OM AREAL:
Arealet er målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet.
Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen og sjekket mot tilgjengelige byggetegninger.

Kjellerbod, merket med HO101: 6,4 kvm.
Loftbod: 2,3 kvm. Arealet til loftboden er ikke medtatt i arealoppstillingen da takhøyden er for lav til å være målbart.
Hems: Ca 10 kvm. Arealet er ikke målbart da takhøyden er lavere enn 1.90m.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:
Etasjeskilleren i boligen har følgende avvik i planheten:
- Stue/kjøkken: 22 mm internt. Økt skjevhet foran inngangsdøren.
TG 2 settes da avvikene overstiger toleransekravene(15mm+) som er satt i NS3600.
Større avvik enn oppgitt kan forekomme da målingene ble punktvis utført.

Trappen opp til hemsen fremstår som bratt og smalere enn kravet på 80 cm er dermed lite egnet til bruk i bolig.
Rekkverket i trappen ble målt til 79 cm høyt og er lavere enn kravet på 90 cm, samt at det mangler en håndløper på vegg.
Åpningene i rekkverket ble målt opp til 15 cm og åpningene mellom trappetrinnene ble målt til 19 cm. Dette avviker fra kravet på maks 10 cm.
Rekkverket på hemsen ble målt til 92 cm, men det forekommer store åpninger i rekkverket og en åpning ned mot trappen til badet som ikke er tilstrekkelig sikret.
Avstanden mellom hemsen og underliggende trappetrinn i trappen opp til badet ble målt til 1,66 m og er vesentlig lavere enn kravet på 2.0m.

TG 2 settes da utformingen av trappene, rekkverket, håndløpere og øvrig sikring på hemsen ikke er iht krav og utgjør en fallrisiko, særlig for mindre barn da de kan falle igjennom rekkverket eller trappen.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Leiligheten var bebodd og normalt møblert på befaringsdatoen. Større møblement som f eks senger, sofaer og garderobeskap/innredning kan skjule feil og mangler som kan forekomme.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
June Sæbøe Tveit.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Ole Herman Krefting

Byggmester og takstmann med erfaring fra nybygg og rehabilitering.

19/06/2025

Ole Krefting

Ole Herman Krefting

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad med flislagte vegger og slett himling.
Det ble ikke påvist unormale skader på overflatene med hensyn til alderen.
Misfarginger i fugene i dusjen forekommer. Mindre tendenser til svelling i vangen til servantskapet. Krakelering i servantskålen.
Generell bruksslitasje må forventes da boligen er brukt.

Det er ikke påkoblet en mekanisk vifte på badet og det ble ikke påvist et trekk ved papirtest. Ukjent om viften er koblet til et sentralt anlegg eller om det benyttes et naturlig avtrekk. Et naturlig avtrekk vil ikke kunne fungere da det er montert et mekanisk avtrekk på hemsen og ventilen på badet kan dermed fungere som en friskluftsventil og fuktig luft vil bli trukket ut i øvrig leilighet.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler.
Det ble ikke observert unormale skader på overflatene som f eks bom i flis eller sprekkdannelser.

Fallforholdet i dusjen ble målt til mellom 1:50 og 1:100 + oppkant. Stedvis ned mot 1:100 i et område ved siden av sluket i dusjen, øvrig gulv i dusjen ble målt til ca 1:50.
Øvrig baderomsgulv har et fall i retning av hjelpesluket under vaskemaskinen og mot dusjen.
Lekkasjevann vil ledes mot et sluk.

Fallet i dusjen må være 1:50 i en omkrets på 80 cm fra sluket for å være iht krav i TEK-10. Fall ned mot 1:100 tillates, men da må øvrig baderomsgulv også ha et fall på 1:100.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Hovedsluk i dusjen og hjelpesluk under vaskemaskinen.
Synlig banemembran og klemring i hovedsluket.
Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke.

Hulltagning ble ikke utført da tilstøtende vegger rundt dusjen vender mot fellesareal/naboer.
Fuktsøk ble foretatt og det ble ikke påvist unormale fuktverdier.

Merknader: Membraner har en forventet teknisk levetid på mellom 15-30 år.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra Varenna og med benkeplater av heltre, plateslått backsplash og slette skapfronter.
Integrert komfyr/platetopp, samt frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin.
Kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via rør-i-rør.
Ventilator med kullfilter.
Komfyrvakt og waterguard er ikke montert og det anbefales at dette blir ettermontert.
Leiligheten ble ombygd i 2014 og da skal det ha blitt montert en komfyrvakt. Krav om komfyrvakt har eksistert siden 2010.

Merknader: Jevnt over normal slitasje på overflatene. Generell bruksslitasje må forventes da kjøkkenet er brukt.
Ventilator med kullfilter holder isolert sett til TG 2 iht NS3600.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Veggene ble malt opp i 2024 og ny parkett ble lagt i 2024.
Overflatene fremstår generelt med normal slitasje med hensyn til alderen. Noe elde må forventes på teglsteinsveggene og gulvet på hemsen.
Innvendig dør til alkoven kan ikke lukkes.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.
Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags glass fra 2017(over døren). Øvrige vinduer har ikke en synlig datostempling og har dermed ukjent produksjonår.
Utvendige karmer med sprekkdannelser og flassende maling. Noe sprekkdannelser i vannbrettet(pusset felt) under vinduene.
Inngangsdør uten synlig brannklassifisering.
Vinduene og ytterdørene gikk fint mot karmen og var lette å åpne og lukke på befaringsdatoen.

Merknader: Ytterdører og vinduer har en forventet teknisk levetid på hhv 30 og 40 år.
Normalt vedlikehold er nødvendig for at bygningsdelene skal oppnå forventet levetid.

5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

www.bmtf.no

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vanntilførselen i boligen baseres på rør-i-rør(PEX) og det er montert et fordelerskap med tilhørende stoppekraner og fordelerstammer i høyskapet på kjøkkenet.
Stoppekraner er montert og disse hadde en tilstrekkelig funksjon ved test.
Merk at høyskapet og tilhørende hyller er montert foran fordelerskapet og kjapp adkomst til skapet/stoppekraner er pr dags dato begrenset.
Varerørene til vanntilførselen på kjøkkenet er ikke plombert med en endetetting. Dette medfører at lekkasjevann kan renne ut på kjøkkenet og ikke ut i fordelerskapet som tiltenkt.
Det er etablert et overløp i fordelerskapet og lekkasjevann skal ledes ut via et varerør ved toalettet.
Kursene i fordelerskapet er merket.

Avløpene er skjult i rørgater og ble ikke besiktiget. Det ble ikke påvist noen treg avrenning eller sjenerende lukt fra vannlåsene på befaringsdatoen.

Vegghengt toalett med innebygget sisterne på badet.
Det er etablert en drensspalte/hull i underkant av toalettskålen og lekkasjevann fra sisternen skal synliggjøres via denne.
Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke.

Merknader:

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Ventilasjonen i boligen baseres på et mekanisk avtrekk, antatt via et felles anlegg. Avtrekk er montert på hemsen.
Avtrekket på badet hadde ikke et merkbart trekk ved papirtest og det er ukjent om det er meningen at dette avtrekket også skal være koblet til en mekanisk vifte.
Det er ikke etablert friskluftsventiler i boligen og tilluften anses som ikke tilstrekkelig.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

www.bmtf.no

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det ingen kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Hjemmelshaver opplyser at varmefolien i stuen/kjøkkenet er utført på egeninnsats. Dette tillates da varmefolien er plugget direkte i en stikkontakt(plug&play) uten videre kobling.
Utskiftningen av platetoppen ble utført som en vennetjeneste og er udokumentert.
Det ble ikke fremvist dokumentasjon for øvrig anlegg.

Automatiske sikringer med jordfeilbrytere på hemsen. Strømmåler og hovedkurs er montert på en felles strømtavle.
Kursbetegnelse foreligger ikke og må utarbeides.

Merknader: Anlegget er udokumentert og det er utført arbeider på anlegget som vennetjenste.
En el-kontroll anbefales for å avdekke om det forekommer feil og mangler på anlegget.

En el-kontroll bør forøvrig utføres ca hvert 10. år eller ved et eierskifte.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Tilleggsopplysninger:

Det foreligger byggetegninger som samsvarer med omrisset av leiligheten.
Alkoven har blitt oppført i etterkant og er ikke tegnet inn i byggetegningene som foreligger i forbindelse med bruksendringen i 2014.
Tidligere vindfang er fjernet til fordel for dagens åpne løsning ved inngangsdøren.
Hemsen er etablert i etterkant.
Alkoven er ikke godkjent som et soverom/til varig opphold da rommet mangler ventilasjon og dagslys. Rommet er mindre enn 7 kvm og er dermed mindre enn anbefalingen i romstørrelse for rom til varig opphold.

Hjemmelshaver har dokumentasjon på egne arbeider, men ikke fra tidligere eiere av boligen.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Det er ikke påkoblet en mekanisk vifte på badet og det ble ikke påvist et trekk ved papirtest. Ukjent om viften er koblet til et sentralt anlegg eller om det benyttes et naturlig avtrekk. Et naturlig avtrekk vil ikke kunne fungere da det er montert et mekanisk avtrekk på hemsen og ventilen på badet kan dermed fungere som en friskluftsventil og fuktig luft vil bli trukket ut i øvrig leilighet.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Fallet i dusjen må være 1:50 i en omkrets på 80 cm fra sluket for å være iht krav i TEK-10. Stedvis i dusjen ble det målt et fall ned mot 1:100.
Fall ned mot 1:100 tillates men da må øvrig baderomsgulv også ha et fall på 1:100, noe det ikke har i dette tilfellet.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Dokumentasjon på utførelse mangler og bør innhentes hvis det er mulig. Badet ble pusset opp i regi av styret.

4.1 Vinduer og ytterdører

Utvendige karmer med sprekkdannelser og flassende maling. Noe sprekkdannelser i vannbrettet under vinduene. Vedlikehold anbefales.
Ukjent årstall for vinduene, med unntak av vinduet over inngangsdøren. Hvis vinduene nærmer seg forventet levetid så bør det påregnes en utskiftning av vinduene på sikt.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke.
Bedre adkomst til stoppekranen anbefales slik at kjappere kan stenges av ved en lekkasje.
Varerørene til vanntilførselen på kjøkkenet er ikke plombert med en endetetting. Dette medfører at lekkasjevann kan renne ut på kjøkkenet og ikke ut i fordelerskapet som tiltenkt.

6.3 Ventilasjon

Det er ikke etablert friskluftsventiler i boligen og tilluften anses som ikke tilstrekkelig. Luftespalter anbefales å monteres i vinduskarmene ved en eventuell utskiftning av vinduene.
Avtrekket på badet hadde ikke et merkbart trekk ved papirtest og det er ukjent om det er meningen at dette avtrekket også skal være koblet til en mekanisk vifte. Videre ettersyn anbefales slik at avtrekket på badet forbedres.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Dælenenggata 31D
0567 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
2	TG 1	Ingen vesentlige avvik
6	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Ole Herman Krefting
Dato: 18/06/2025

Hamangskogen 19
Sandvika 1338
93462623
takst@bvtm.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:227, Bnr: 111
Hjemmelshaver:	June Sæbøe Tveit
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	16
Byggeår:	1895
Tomt:	478 m²
Kommune:	0301 - Oslo kommune

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	June Sæbøe Tveit
Befaringsdato:	12.06.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	Offentlig, via private stikkledninger.
Avløp:	Offentlig, via private stikkledninger.
Adkomst:	Offentlig, via private stikkveier.

OM TOMTEN:
Tomten ligger i et område med blokkbebyggelse med varierende alder. Adkomst til leiligheten via gateplan. Adkomst til øvrige leiligheter i borettslaget via et portrom og en skjermet bakgård.

OM BYGGEMETODEN:
Bygård over 4 etasjer + kjeller. Støpt såle, antatt fundamentert til bærende masser/flåter. Grunnmur av gråstein/teglstein. Bærende elementer av teglstein. Etasjeskillere av trebjelker.
Fasaden er pusset og malt. Taket er bygget opp i en trekonstruksjon og antatt båndtekket. Vinduer med 2-lags glass.

©mstr.no

www.bmtf.no

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten ble malt opp og lagt ny parkett i 2024. Overflatene fremstår som normal slitasje med hensyn til alderen. Generell bruksslitasje må forøvrig forventes da boligen er brukt.
Badet fremstår med jevnt over normal slitasje, men har bemerkninger vedrørende avtrekket og manglende dokumentasjon.
Fordelerskapet med tilhørende stoppekraner er plassert i høyskapet på kjøkkenet og har en vanskelig adkomst hvis det er nødvendig med kjapp avstenging av vannet, f eks ved en lekkasje.
Hemsen og tilhørende trapp har ikke en tilstrekkelig utforming for å imøtekomme kravene til fallsikring i teknisk forskrift.
Kjøkkeninnredningen fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen.
For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:
Takhøyde, målt i stuen: 1,98 - 3,67 m.
Takhøyde, målt på hemsen: 1,47 m.
Felles varmtvann.
Stoppekraner er montert i et høyskap på kjøkkenet.
Røykvarsler er montert.
Brannslukningsapparat er utplassert.
Gateparkering etter lokale parkeringsbestemmelser.
Automatiske sikringer.
Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.
Varmekabler på badet og varmefolie i stue/kjøkken.

DOKUMENTKONTROLL:
www.oslo.kommune.no
www.eiendomsverdi.no
Informasjon fra hjemmelshaver, herunder muntlig informasjon og oversendte dokumentert.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: Malte slette overflater. Teglstein. Flislagte vegger på badet.
Tak: Malte slette overflater. Stedvise rosetter og stukkatur.
Gulv: 1-stavs parkett. Heltre gulvbord. Flislagt gulv på badet.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
I følge hjemmelshaver:
2014: Leiligheten ble bruksendret fra næring og til bolig. Se byggesak 201304525.
2014: I forbindelse med bruksendringer av arealet ble leiligheten pusset opp i regi av borettslaget.
2024: Parkett og underliggende varmefolie.
2024: Veggene ble malt.
2025: Ny platetopp.

FELLESKOSTNADER:
Henviser til prospektet for oppdatert informasjon vedrørende felleskostnader.

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:
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.

NB:
Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	0	6	0	0	0	0
1. Etasje	27	0	0	0	27	0
SUM BYGNING	27	6	0	0	27	0
SUM BRA	33					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:
Stue, kjøkken, alkove, entre og bad.

BRA-e:
Kjellerbod.

MERKNADER OM AREAL:
Arealet er målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet.
Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen og sjekket mot tilgjengelige byggetegninger.

Kjellerbod, merket med HO101: 6,4 kvm.
Loftbod: 2,3 kvm. Arealet til loftboden er ikke medtatt i arealoppstillingen da takhøyden er for lav til å være målbart.
Hems: Ca 10 kvm. Arealet er ikke målbart da takhøyden er lavere enn 1.90m.

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:
Etasjeskilleren i boligen har følgende avvik i planheten:
- Stue/kjøkken: 22 mm internt. Økt skjevhet foran inngangsdøren.
TG 2 settes da avvikene overstiger toleransekravene(15mm+) som er satt i NS3600.
Større avvik enn oppgitt kan forekomme da målingene ble punktvis utført.

Trappen opp til hemsen fremstår som bratt og smalere enn kravet på 80 cm er dermed lite egnet til bruk i bolig.
Rekkverket i trappen ble målt til 79 cm høyt og er lavere enn kravet på 90 cm, samt at det mangler en håndløper på vegg.
Åpningene i rekkverket ble målt opp til 15 cm og åpningene mellom trappetrinnene ble målt til 19 cm. Dette avviker fra kravet på maks 10 cm.
Rekkverket på hemsen ble målt til 92 cm, men det forekommer store åpninger i rekkverket og en åpning ned mot trappen til badet som ikke er tilstrekkelig sikret.
Avstanden mellom hemsen og underliggende trappetrinn i trappen opp til badet ble målt til 1,66 m og er vesentlig lavere enn kravet på 2.0m.

TG 2 settes da utformingen av trappene, rekkverket, håndløpere og øvrig sikring på hemsen ikke er iht krav og utgjør en fallrisiko, særlig for mindre barn da de kan falle igjennom rekkverket eller trappen.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Leiligheten var bebodd og normalt møblert på befaringsdatoen. Større møblement som f eks senger, sofaer og garderobeskap/innredning kan skjule feil og mangler som kan forekomme.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
June Sæbøe Tveit.

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Ole Herman Krefting

Byggmester og takstmann med erfaring fra nybygg og rehabilitering.

18/06/2025

Ole Krefting

Ole Herman Krefting

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad med flislagte vegger og slett himling.
Det ble ikke påvist unormale skader på overflatene med hensyn til alderen.
Misfarginger i fugene i dusjen forekommer. Mindre tendenser til svelling i vangen til servantskapet. Krakelering i servantskålen.
Generell bruksslitasje må forventes da boligen er brukt.

Det er ikke påkoblet en mekanisk vifte på badet og det ble ikke påvist et trekk ved papirtest. Ukjent om viften er koblet til et sentralt anlegg eller om det benyttes et naturlig avtrekk. Et naturlig avtrekk vil ikke kunne fungere da det er montert et mekanisk avtrekk på hemsen og ventilen på badet kan dermed fungere som en friskluftsventil og fuktig luft vil bli trukket ut i øvrig leilighet.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler.
Det ble ikke observert unormale skader på overflatene som f eks bom i flis eller sprekkdannelser.

Fallforholdet i dusjen ble målt til mellom 1:50 og 1:100 + oppkant. Stedvis ned mot 1:100 i et område ved siden av sluket i dusjen, øvrig gulv i dusjen ble målt til ca 1:50.
Øvrig baderomsgulv har et fall i retning av hjelpesluket under vaskemaskinen og mot dusjen.
Lekkasjevann vil ledes mot et sluk.

Fallet i dusjen må være 1:50 i en omkrets på 80 cm fra sluket for å være iht krav i TEK-10. Fall ned mot 1:100 tillates, men da må øvrig baderomsgulv også ha et fall på 1:100.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Hovedsluk i dusjen og hjelpesluk under vaskemaskinen.
Synlig banemembran og klemring i hovedsluket.
Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke.

Hulltagning ble ikke utført da tilstøtende vegger rundt dusjen vender mot fellesareal/naboer.
Fuktsøk ble foretatt og det ble ikke påvist unormale fuktverdier.

Merknader: Membraner har en forventet teknisk levetid på mellom 15-30 år.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra Varenna og med benkeplater av heltre, plateslått backsplash og slette skapfronter.
Integrert komfyr/platetopp, samt frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin.
Kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via rør-i-rør.
Ventilator med kullfilter.
Komfyrvakt og waterguard er ikke montert og det anbefales at dette blir ettermontert.
Leiligheten ble ombygd i 2014 og da skal det ha blitt montert en komfyrvakt. Krav om komfyrvakt har eksistert siden 2010.

Merknader: Jevnt over normal slitasje på overflatene. Generell bruksslitasje må forventes da kjøkkenet er brukt.
Ventilator med kullfilter holder isolert sett til TG 2 iht NS3600.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Veggene ble malt opp i 2024 og ny parkett ble lagt i 2024.
Overflatene fremstår generelt med normal slitasje med hensyn til alderen. Noe elde må forventes på teglsteinsveggene og gulvet på hemsen.
Innvendig dør til alkoven kan ikke lukkes.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.
Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags glass fra 2017(over døren). Øvrige vinduer har ikke en synlig datostempling og har dermed ukjent produksjonår.
Utvendige karmer med sprekkdannelser og flassende maling. Noe sprekkdannelser i vannbrettet(pusset felt) under vinduene.
Inngangsdør uten synlig brannklassifisering.
Vinduene og ytterdørene gikk fint mot karmen og var lette å åpne og lukke på befaringsdatoen.

Merknader: Ytterdører og vinduer har en forventet teknisk levetid på hhv 30 og 40 år.
Normalt vedlikehold er nødvendig for at bygningsdelene skal oppnå forventet levetid.

5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vanntilførselen i boligen baseres på rør-i-rør(PEX) og det er montert et fordelerskap med tilhørende stoppekraner og fordelerstammer i høyskapet på kjøkkenet.
Stoppekraner er montert og disse hadde en tilstrekkelig funksjon ved test.
Merk at høyskapet og tilhørende hyller er montert foran fordelerskapet og kjapp adkomst til skapet/stoppekraner er pr dags dato begrenset.
Varerørene til vanntilførselen på kjøkkenet er ikke plombert med en endetetting. Dette medfører at lekkasjevann kan renne ut på kjøkkenet og ikke ut i fordelerskapet som tiltenkt.
Det er etablert et overløp i fordelerskapet og lekkasjevann skal ledes ut via et varerør ved toalettet.
Kursene i fordelerskapet er merket.

Avløpene er skjult i rørgater og ble ikke besiktiget. Det ble ikke påvist noen treg avrenning eller sjenerende lukt fra vannlåsene på befaringsdatoen.

Vegghengt toalett med innebygget sisterne på badet.
Det er etablert en drensspalte/hull i underkant av toalettskålen og lekkasjevann fra sisternen skal synliggjøres via denne.
Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke.

Merknader:

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Ventilasjonen i boligen baseres på et mekanisk avtrekk, antatt via et felles anlegg. Avtrekk er montert på hemsen.
Avtrekket på badet hadde ikke et merkbart trekk ved papirtest og det er ukjent om det er meningen at dette avtrekket også skal være koblet til en mekanisk vifte.
Det er ikke etablert friskluftsventiler i boligen og tilluften anses som ikke tilstrekkelig.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det ingen kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Hjemmelshaver opplyser at varmefolien i stuen/kjøkkenet og utskiftningen av platetoppen ble utført som en vennetjeneste og er udokumentert.
Det ble ikke fremvist dokumentasjon for øvrig anlegg.

Automatiske sikringer med jordfeilbrytere på hemsen. Strømmåler og hovedkurs er montert på en felles strømtavle.
Kursbetegnelse foreligger ikke og må utarbeides.

Merknader: Anlegget er udokumentert og det er utført arbeider på anlegget som vennetjenste.
En el-kontroll anbefales for å avdekke om det forekommer feil og mangler på anlegget.

En el-kontroll bør forøvrig utføres ca hvert 10. år eller ved et eierskifte.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Tilleggsopplysninger:

Det foreligger byggetegninger som samsvarer med omrisset av leiligheten.
Alkoven har blitt oppført i etterkant og er ikke tegnet inn i byggetegningene som foreligger i forbindelse med bruksendringen i 2014.
Tidligere vindfang er fjernet til fordel for dagens åpne løsning ved inngangsdøren.
Hemsen er etablert i etterkant.
Alkoven er ikke godkjent som et soverom/til varig opphold da rommet mangler ventilasjon og dagslys. Rommet er mindre enn 7 kvm og er dermed mindre enn anbefalingen i romstørrelse for rom til varig opphold.

Hjemmelshaver har dokumentasjon på egne arbeider, men ikke fra tidligere eiere av boligen.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Det er ikke påkoblet en mekanisk vifte på badet og det ble ikke påvist et trekk ved papirtest. Ukjent om viften er koblet til et sentralt anlegg eller om det benyttes et naturlig avtrekk. Et naturlig avtrekk vil ikke kunne fungere da det er montert et mekanisk avtrekk på hemsen og ventilen på badet kan dermed fungere som en friskluftsventil og fuktig luft vil bli trukket ut i øvrig leilighet.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Fallet i dusjen må være 1:50 i en omkrets på 80 cm fra sluket for å være iht krav i TEK-10. Stedvis i dusjen ble det målt et fall ned mot 1:100.
Fall ned mot 1:100 tillates men da må øvrig baderomsgulv også ha et fall på 1:100, noe det ikke har i dette tilfellet.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Dokumentasjon på utførelse mangler og bør innhentes hvis det er mulig. Badet ble pusset opp i regi av styret.

4.1 Vinduer og ytterdører

Utvendige karmer med sprekkdannelser og flassende maling. Noe sprekkdannelser i vannbrettet under vinduene. Vedlikehold anbefales.
Ukjent årstall for vinduene, med unntak av vinduet over inngangsdøren. Hvis vinduene nærmer seg forventet levetid så bør det påregnes en utskiftning av vinduene på sikt.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke.
Bedre adkomst til stoppekranen anbefales slik at kjappere kan stenges av ved en lekkasje.
Varerørene til vanntilførselen på kjøkkenet er ikke plombert med en endetetting. Dette medfører at lekkasjevann kan renne ut på kjøkkenet og ikke ut i fordelerskapet som tiltenkt.

6.3 Ventilasjon

Det er ikke etablert friskluftsventiler i boligen og tilluften anses som ikke tilstrekkelig. Luftespalter anbefales å monteres i vinduskarmene ved en eventuell utskiftning av vinduene.
Avtrekket på badet hadde ikke et merkbart trekk ved papirtest og det er ukjent om det er meningen at dette avtrekket også skal være koblet til en mekanisk vifte. Videre ettersyn anbefales slik at avtrekket på badet forbedres.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Tveit, June Sæbøe	9578-5993-4-4137867	2025-06-21 11:56:06

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
21. jun. 2025

Oppdragsnummer
29-0177/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Dælenenggata 31D, 0567 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
June Sæbøe tveit

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. februar 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: PF1001
Forsikret i: PF forsikring

Utført arbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2025: Ny platetopp gjort av venn som er elektromontør. Dokumentasjon foreligger ikke. 2024/2025: Ny trapp av «Nortek Multi Service» 2024: parkett og underliggende varmefolie gjort selv 2024: malt alle vegger selv

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

Feil og mangler

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

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

Beskriv: Taket til 31C må restureres pga. pipen må byttes ut.

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det ble bestemt under generalforsamlingen i vår at taket på 31C skal rehabiliteres til høsten. Det vil trolig føre til en liten økning i felleskostnadene, men ikke mye. Det er ikke gitt tidspunkt for når dette trer i kraft.

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 29-0177/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Tveit, June Sæbøe	**2025-06-21**

Identifikasjon

bankID Tveit, June Sæbøe

Signicat

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Torshov

Vogts gate 47, 0477 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/torshov

23 24 00 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 29-0177/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Dælenenggata 31D 0567 OSLO

Betegnelse: Gnr 227, bnr 111 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no