NORDVIK

Dælenenggata 36

2 soverom | 58 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Dælenenggata 36

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
33	Om boligen
46	Nabolagsprofil
48	Tilstandsrapport
69	Egenerklæringsskjema
76	Andre vedlegg
149	Kontaktinfo
152	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
155	Forbrukerinformasjon om budgivning
156	Budskjema

Salgsoppgave produsert 13.08.2026







Nøkkelinformasjon

Lys 3-roms hjørneleilighet i prisbelønt bygg | Årets bygg 2013 | Balkong | Solrik, privat takparsell ca. 8 m² | Heis

Prisantydning	**6 900 000,-**
Omkostninger	**176 610,-**
Totalpris	**7 198 232,-**
Fellesgjeld	**121 622,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 226,-**
BRA-i	**58 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2013**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Dælenenggata 36 – en lys og arealeffektiv 3-roms eierseksjon i 2. etasje på 58 m². Boligen har stue/kjøkken, to soverom, bad, entré og walk-in garderobe. Fra oppholdsrommet er det utgang til balkong på ca. 2 m². Seksjonen har en tinglyst privat parsell på den flotte felles takhagen på ca. 8 m², med beplantning og gode solforhold. Bygget er fra 2013, har heis og det medfølger bod på 5 m² BRA-e.

Kort fortalt!

- Felles takhage med frukttrær
- Tinglyst privat takparsell på ca. 8 m²
- Balkong på ca. 2 m²
- God takhøyde og store vinduer
- Franske balkonger
- To soverom / fleksibelt kontor
- Bygg fra 2013 med heis
- Bod på 5 m² BRA-e
- Fjernvarme, varmtvann, TV og internett inkl.
- Sykkelparkering i kjeller

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 58 kvm
Total BRA: 58 kvm



Planskissen Er Ikke i Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil
















The Garden






August












SIEMENS












PAMUK
BIRKEN




WILSE MITT NORGE
GETTO
FOLKETS BOLIGBYGGER
KOLLAPS
Third Culture Kids
River. Space. Design.
STAUDER
Spor
DANMARKS HAVEKUNST
PAMUK
MESOPOTAMIA
TOVE DITLEVSEN
BIRKEN




UNICH
1972


David Hockney























Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
64-0144/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Dælenenggata 36, 0567 OSLO
Gnr 227, bnr 584, snr 5 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Olav Stikbakke
Hedda Aarrestad

Kjøpesum og omkostninger
6 900 000,- (Prisantydning)
121 622,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 021 622,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
175 520,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
176 610,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
189 610,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 198 232,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 211 232,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2013

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 58 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 63 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 58 kvm.
Total BRA: 58 kvm.
TBA: 2 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 5 kvm.

7. etasje:
TBA: 8 kvm. Takterrasse

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.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealoppmåling er foretatt av byggesakskyndig.

Solforhold
Sol på balkongen (sørøstvendt) - fra morgen ca. 08.30 til ca. klokka 10.00 på sommeren før den forsvinner bak et tre, også igjen fra ca 12.00 til 15.00. Selger oppktser at når det ikke er blader på trærne er det sol der hele denne perioden.
Takparsellen har sol hele dagen fra tidlig morgen til ca. klokka 18.00. Selve leiligheten har sol inn om morgenen og formiddagen. Det er generelt mye lys som kommer inn gjennom de store vinduene også når det ikke er sol direkte inn.

Innhold
2. Etasje: Kjøkken, bad, entré, garderobe, soverom, soverom/kontor
Kjeller: Bod

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

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

Bad:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift: 2010.
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil og lys med stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg. Det er nivilert fra terskel til sluk og
det ble målt 3,5cm fall.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Balansert ventilasjon.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Glassplate mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert
komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap og mikrobølgeovn.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Tekniske installasjoner:
Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.
Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefale derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.
Varmtvann er felles i regi av sameiet.
Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..
Boligen blir oppvarmet med radiatorer og gulvvarme på badet. Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.
Anlegg med automatsikringer.

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

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: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Selger opplyser at det er mulig å leie p-plass i Karlstadgata 29 der sameiet har tinglyst bruksrett på 4 stk p-plasser. Disse må leies til markedspris. Det stilles ingen garanti for at disse er ledige.

Det er felles sykkelparkering i kjeller.

Modernisering og påkostninger
Sokkel og takterrasse ble renovert høsten 2025-våren 2026 i regi av sameiet. Alle overflater ble malt da vi flyttet inn i 2018. Den private takparselle har blitt beplantet med hovedsakelig flerårige prydplanter.

Sammendrag selgers egenerklæring
Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Det eneste jeg vet om er at det er blitt byttet en dekfekt termostat på for varmekablene på badet - av sertifisert elektriker

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: BUMA AS byttet ut alt treverk/tredekke på takterrassen og sokkelen langs gateplan høsten 2025 - våren 2026.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Det har ikke blitt gjort noe utenom nevnte bytte av termostat for varmekablene på badet

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/?sentralfyr/?ventilasjon?
Ja
Beskriv: Vet at sameiet har serviceavtaler med ulike firmaer som kontrollerer og vedlikeholder både fjernvarmeannleget (Bravida) og ventilasjonsanlegget (GK).

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: BUMA AS - byttet alt treverk/tredekke sokkel og takterrasse inkludert kledning på heishus høsten 2025 til våren 2026 - arbeidet er ferdigstilt.

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

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Det er ikke pipe i bygget

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
Eventuell kommentar: Terrassegulvet på takhagen og sokkelen måtte byttes ut da disse var råtne - dette er utbedret nå - se tidligere kommentarer

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei
Eventuell kommentar: Terrassegulvet på takhagen og sokkelen måtte byttes ut da disse var råtne - dette er utbedret nå - se tidligere kommentarer.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Tilstandsrapporten peker på en liten skjevhet i gulvet.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Dette blir årlig fulgt opp via serviceavtaler sameiet har.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: Den ene persiennen i stua er defekt.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Det har blitt utarbeidet en tilstandsrapport juni 2026 ifm. boligsalget.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det ble gjort oppmålinger i forbindelse med tilstandsrapport. Arealene listes opp i denne

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?
Ja
Beskriv: Det pågår en reguleringssak for oppføring av omsorgsboliger i Dælenenggata 37-39 (på parkeringsplassen). Parken skal bevares og sannsynligvis oppgraderes noe, samt at Dælenenggata mellom Fagerheimgata og Københavngata foreslås som grønt gatetun med beplantning.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/?festeavgiften/?fellesutgiftene/?fellesgjelden?
Nei
Eventuell kommentar: Det ble gjort en økning av fellesutgifter i forbindelse med vedlikeholdsprosjektet som er ferdigstilt.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Sameiet har tinglyst bruksrett på 4 parkeringsplasser i kjelleranlegget til Karlstadgata 29 - disse kan leies til markedspris.

Bygningssakkyndig
Jo Henrik Stigen

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

Utvendig:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur,. Yttertak er ikke besiktiget.
Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang og det er heis i bygget.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet panel og glass.
Vinduer med 3 lags isoler glass med produksjonsår 2013
En B-30 og db-40 ytterdør med dørpumpe og med kikkehull. 3 lags isolerglass terrassedør fra 2013
Utgang fra stue/kjøkken til en balkong på ca. 2m2.
Rekkverk i stål/aluminium med innfelt glass.
Kunde opplyser at det medfølger en takterrassedel på taket som er målt til ca 8m2.

Innvendig:
Overflatebehandling gulv: Parkettgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater,
Støpt dekke som etasjeskille.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det. Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

TG2 - Etasjeskille/gulv mot grunn:
Beskrivelse
Støpt dekke som etasjeskille.

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

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

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er registrert noen skjevheter.
- Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt
- Ved enkel nivellering av:
- Soverom/kontor er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.
- Soverom er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.
- Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.
- Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

Konsekvens/tiltak

TG2 - Bad - Overflater Gulv:
Beskrivelse
Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3,4 cm fall.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Vurdering av avvik:

- Det er observert kalkfelling. Dette skyldes en kjemisk reaksjon, som gir hvite kalkflekker på grå eller sorte fuger. Slik misfarging oppstår som regel på baderom med en sementbasert fugemasse, hvor vannet renner sakte gjennom fugene.

Konsekvens/tiltak

- Kalkfelling kan være tegn på fuktvandring og redusert levetid for flis og fuger, samt estetisk forringelse.
- Kalkfelling kan vaskes av med et sterkt vaskemiddel som er beregnet for å fjerne kalk, dette kan f,eks kjøpes på fagflis.
- Det er svært viktig å følge anvisningen ved bruk av dette.
- Etter vasking så vil kalkutfellingen fortsette ved vannbruk slik at dette må gjentas flere ganger helt til kalkutfellingen gir seg.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.
Branncelle for blokk: Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom.
Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.
Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar.
Dette er ikke kontrollert videre.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling.
Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater.
Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.
Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.
Basert på byggeåret skal bygget være utført med forskriftsmessig radonsperre og jeg forutsetter at det foreligger dokumentasjon så lenge det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse på bygningen.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Stringhyller, veggmonterte nattbordslamper, rund taklampe i mellomgangen, gardiner inkludert oppheng

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

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Fjernvarme. Radiatorer og gulvvarme på bad.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2.300 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 226,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik: Felleskostnadene utgjør kr 6 226 pr. måned, hvorav kr 5 663 gjelder ordinære felleskostnader og kr 563 gjelder kabel-TV/internett.

Felleskostnadene dekker blant annet gartnertjenester ,renhold/trappevask, kommunale avgifter, felles strøm og nettleie, fjernvarme/fyring, felles bygningsforsikring, serviceavtaler samt løpende drift, reparasjon og vedlikehold. I tillegg inngår kabel-TV og internett gjennom sameiets kollektive avtale med Telia.

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

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 551 224,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 204 894,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Inkludert i felleskostnader.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Dælenenggata 36, orgnr. 912 648 796

Om sameiet
Sameiets navn er Sameiet Dælenenggata 36, org.nr. 912 648 796. Sameiet består av totalt 22 seksjoner, hvorav én næringsseksjon og de øvrige er boligseksjoner. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Det er gjennomført et større vedlikeholdsprosjekt i regi av sameiet i perioden høsten 2025 til våren 2026. I forbindelse med prosjektet har BUMA AS skiftet ut treverk/tredekke på takterrassen og sokkelen langs gateplan, samt kledning på heishuset. Arbeidene er opplyst ferdigstilt. Felleskostnadene ble økt i forbindelse med vedlikeholdsprosjektet.

Sameiets budsjett for 2026 viser kr 2 590 700 i budsjetterte kostnader til reparasjon og vedlikehold og et budsjettert årsresultat på kr -2 038 452. Budsjettet for 2026 ble tatt til orientering på ordinært årsmøte 26.05.2026.

Sameiet har et felles lån i Nordea Bank AB (Publ), Filial i Norge. Rest lånebeløp er opplyst til kr 2 473 270, med innfrielsesdato 30.12.2040 og oppgitt rente på 6,75 %. Andel fellesgjeld for seksjonen var opplyst til kr 900 pr. 31.12.2025. Ved behov kan styret endre felleskostnadene eller vedta ekstraordinære innbetalinger fra seksjonseierne.

Sameiet har kollektiv avtale på TV og internett fra Telia. Det er ikke forkjøpsrett eller krav om styregodkjenning ved overdragelse. Sameiet har ikke sikringsordning. Sameiet er forsikret i Storebrand Forsikring AS, polisenr. 1496211.

Sameiet disponerer parkeringsplasser i nærområdet. Det er opplyst at sameiet har tinglyst bruksrett til fire parkeringsplasser i kjelleranlegget i Karlstadgata 29, som kan leies til markedspris. Tilgjengelighet og gjeldende leiepris må avklares med styret/utleier.

Seksjonen har en tinglyst tilleggsdel på sameiets takhage. Takhagen består ellers av private tilleggsdeler til flere seksjoner samt fellesarealer.

Forretningsfører
ECIT NORIAN AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 121 622,-pr. 31.12.2025

Sameiet har lån i Nordea Bank AB (Publ), Filial i Norge, lånenr. 6030.81.32482. Restgjeld er opplyst til kr 2 473 270 med innfrielsesdato 30.12.2040 og oppgitt rente 6,75 %.

Sameiet har ikke sikringsordning

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 17 880,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiets budsjett for 2026 viser kr 2 590 700 i budsjetterte kostnader til reparasjon og vedlikehold og et budsjettert årsresultat på kr -2 038 452. Budsjettet for 2026 ble tatt til orientering på ordinært årsmøte 26.05.2026. Selger opplyser at det er gjennomført et større vedlikeholdsprosjekt hvor BUMA AS har skiftet ut treverk/tredekke på takterrassen og sokkelen langs gateplan, samt kledning på heishuset. Arbeidet ble utført høsten 2025–våren 2026 og er opplyst ferdigstilt. Selger opplyser at felleskostnadene ble økt i forbindelse med vedlikeholdsprosjektet.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer.

Sameiets forsikring
Storebrand Forsikring AS
Polisenr. 1496211

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 320 kvm (Eiertomt)

Adkomst
Det vil bli skiltet i regi av Nordvik ved fellesvisning.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en sentral beliggenhet på Dælenenga, mellom Rodeløkka og Grünerløkka. Her bor man i et urbant og veletablert område med kort vei til et bredt utvalg av dagligvarebutikker, servicetilbud, kaféer og serveringssteder. Området byr samtidig på flere grønne lunger og rekreasjonsmuligheter, Sofienbergparken, Birkelunden og Torshovdalen ligger i nærområdet. Det er også kort vei til populære Grünerløkka med sitt omfattende tilbud av butikker, restauranter, kultur- og utelivstilbud.

Bebyggelse
Nærområdet består hovedsakelig av variert boligbebyggelse med bygårder, nyere boligprosjekter og enkelte næringslokaler på gateplan. Dælenenggata 36 er et nyere boligbygg fra 2013 og ligger i et etablert bymiljø mellom Rodeløkka og Grünerløkka. Området har en urban karakter, samtidig som nærliggende parker og grøntområder gir gode muligheter for rekreasjon. Det er gangavstand til et variert servicetilbud og flere av bydelens populære møteplasser.

Offentlig kommunikasjon
Området har et godt utbygd kollektivtilbud med bussforbindelser i umiddelbar nærhet, samt trikk og T-bane innen gangavstand. Dette gir gode forbindelser til Oslo sentrum og øvrige deler av byen. Fra nærområdet er det enkelt å benytte kollektivtransport i flere retninger, og beliggenheten gjør det også praktisk å komme seg rundt til fots eller med sykkel.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 18.04.2017.

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

Det foreligger byggetegninger datert 17.11.2011 som stemmer overens med dagens bruk av boligen.

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

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

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

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

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

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig, kontor, forretning, bevertning. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Byggesaker i nærområdet:

Saksnummer
202515948
Københavngata 14 A-E - bruksendring av loft til boliger og fasadeendringer

Saksnummer
202507567
Københavngaten 14 A-E - oppføring av balkonger

Saksnummer
202516522
Dælenenggata 38 - utskifting av vinduer

Saksnummer
202505680
Københavngata 18 - bekymringsmelding om rømningsvei - Art Bar

Det pågår en reguleringssak i nærområdet knyttet til etablering av omsorgsboliger på dagens parkeringsareal på motsatt side av Dælenenggata 36, omtalt som Dælenenggata 37–39/Fagerheimgata 11. I forbindelse med planarbeidet er det også foreslått å omgjøre Dælenenggata mellom Fagerheimgata og Københavngata til et beplantet gatetun. Parken utenfor eiendommen er opplyst planlagt bevart og kan bli oppgradert med blant annet benker og lekeapparater. Interessenter oppfordres til å undersøke gjeldende planstatus og videre saksbehandling hos Oslo kommune.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/227/584/5:
08.03.2013 - Dokumentnr: 199715 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:584
Gjelder denne registerenheten med flere

08.03.2013 - Dokumentnr: 199715 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:584
Gjelder denne registerenheten med flere

08.03.2013 - Dokumentnr: 199715 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:584
Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.2026 - Dokumentnr: 681839 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

12.09.2013 - Dokumentnr: 770143 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 59/1294

Reseksjonering
Endring av tegninger

Reseksjonering
Tilleggsdel for seksjon 1 på takterrasse legges som tilleggsdel for seksjonene 4, 5, 7, 12-16, 20 og 21.
Gjelder denne registerenheten med flere

12.11.2014 - Dokumentnr: 987987 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 5
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 59/1188

02.03.2016 - Dokumentnr: 183086 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:254
Bestemmelse om oppstillingsplass for brannbil
Sletting eller endring av avtalen kan kun skje ved samtykke fra Oslo kommune og rettighetshaver.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon 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.

Spørsmål til selger:

Hva kommer du til å savne med boligen og området?
Følelsen av å bo i en trekrone! De grønne trærne utenfor vinduene og formiddagslyset i leiligheten er utrolig fint. Kommer til å savne takhagen - Oslos fineste takhage. Kommer også til å savne det gode naboskapet i blokka. Nabolagspuben Art bar, restauranten Hot Shop, det levende bylivet i Dælenenggata og alle tilbudene som finnes i umiddelbar nærhet på Løkka. Gangavstand nesten overalt.

Beskriv naboene dine og nabolaget ditt:
Det er et veldig godt naboskap i blokka. Siden det ikke er så mange boenheter er det lett å få oversikt over naboene. Samtlige hilser i gangen, og det har blitt arrangert nabofester på takhagen flere ganger med bra oppmøte og gøy stemning. Vi har fått mange gode naboer her vi vil savne! Det har også dukket opp flere og flere gode tilbud i nabolaget i årene vi har bodd her - kan nevne «Kaffe lykke», Hot Shop, Art bar og Evviva. Art bar er veldig flinke til å ta hensyn til naboer ved å holde ro og orden, og stenger uteserveringen kl 22. Det er også en frodig nabolagspark rett utenfor vinduene med rolig stemning og lekeapparater.

Fortell litt om nærmiljøet generelt:
Boligen ligger i en rolig boliggate uten gjennomkjøring, som har fått flere utadvendte tilbud på gateplan de siste årene. Det er kort vei til
butikker, Joker og Spar er aller nærmest, men også kort til Meny Ringnes park eller Coop Carl Berner. Kort vei til treningssenter, kort vei til
sykkelveier, bussholdeplasser, både lokalbuss, og flybussen. Kort vei til trikk, og på Carl Berner har man t-bane. Det er gateparkering rett
utenfor (beboerparkereng) og relativt enkelt å finne ledig p-plass (innerst i en blindgate for kjøring). Fint å gå turer

til bla. botanisk hage, og
til Tøyenbadet. Det er flere flotte parker i umiddelbar nærhet - Torshovdalen, Birkelunden, Sofienbergparken og Akerselva er nærmest.

Hva er dine favoritt-turer i nærområdet?
Går gjerne turer i nærområdet. Gjerne Torshovdalen via Torshovparken, langs Akerselva og gjennom Rodeløkka

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen.

Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 49 151,-
Grunnpakke Leilighet kr. 10 500,-
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar kr. 9 900,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar/per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 6 658,-

Samlet skal selger betale kr. 130 334,- 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 14. august 2026

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

Megler 2
Eirik Halvorsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45502606

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

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

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

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

Dælenenggata 36

Nabolaget Rodeløkka - vurdert av 396 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.)	538 elever, 23 klasser	6 min 0.5 km
Sagene skole (1-10 kl.)	494 elever, 24 klasser	9 min 0.7 km
Akademiet realfagsskole Oslo (...	160 elever, 12 klasser	11 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	431 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	227 elever, 16 klasser	18 min 1.4 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	9 min 0.8 km
Hersleb videregående skole		17 min

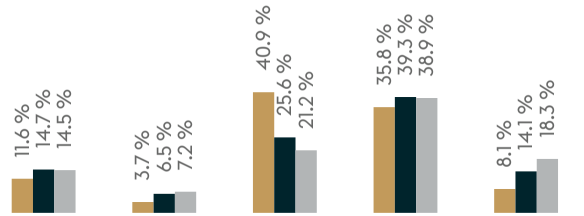
Offentlig transport

Dælenenga	Linje 30	1 min 0.1 km
Birkelunden	Linje 11, 12, 18	7 min 0.5 km
Carl Berners plass	Linje 5	10 min 0.7 km
Tøyen stasjon	Linje RE30, R31	19 min 1.5 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.6 km

Barnehager

Konfektfabrikken barnehage (1-...	67 barn	4 min 0.3 km
Hallenparken barnehage (0-5 år...	88 barn	5 min 0.4 km
Barnas Hus barnehage (1-5 år)	167 barn	5 min 0.4 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	6 min
Grünerløkka skole	6 min
OsloHelseStudio Rodeløkka	4 min
Fresh Fitness - Carl Berner	6 min

«Det taler vel for seg selv at jeg ikke har skiftet bopel på de 43 årene jeg har bodd her.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

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 2026

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Dælenenggata 36, 0567 OSLO
OSLO kommune
gnr. 227, bnr. 584, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 58 m²



Befaringsdato: 22.06.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 13907-3770 **Eiendomsverdi ref nr:** YD7653

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jo Henrik Stigen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

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

STIGEN Boligtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

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

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 2.etasje og det medfølger bod i kjeller.

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

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

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

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

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

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2013

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur,. Yttertak er ikke besiktiget.
Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang og det er heis i bygget.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet panel og glass.

Vinduer med 3 lags isoler glass med produksjonsår 2013

En B-30 og db-40 ytterdør med dørpumpe og med kikkehull. 3 lags isolerglass terrassedør fra 2013

Utgang fra stue/kjøkken til en balkong på ca. 2m2. Rekkverk i stål/aluminium med innfelt glass.
Kunde opplyser at det medfølger en takterrassedel på taket som er målt til ca 8m2.

INNVENDIG Gå til side

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

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

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift: 2010.
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil og lys med stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3,5cm fall.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Glassplate mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap og mikrobølgeovn.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Beskrivelse av eiendommen

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

Boligen blir oppvarmet med radiatorer og gulvvarme på badet. Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med automatsikringer.

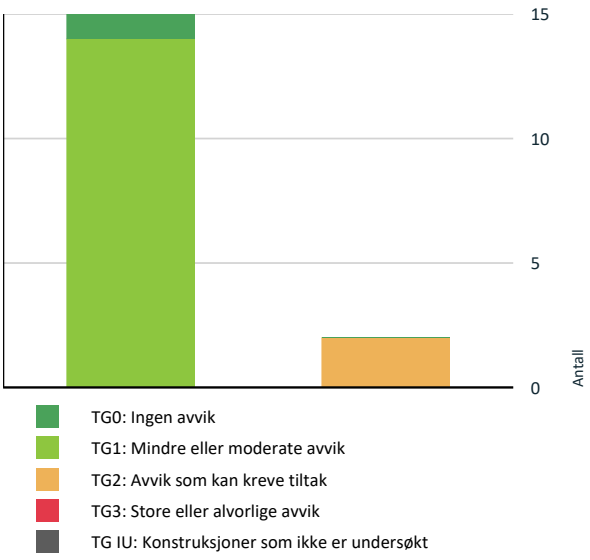
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2013

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur,. Yttertak er ikke besiktiget.
Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang og det er heis i bygget.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet panel.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 3 lags isoler glass med produksjonsår 2013

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

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

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

En B-30 og db-40 ytterdør med dørpumpe og med kikkehull. 3 lags isolerglass terrassedør fra 2013

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue/kjøkken til en balkong på ca. 2m2. Rekkverk i stål/aluminium med innfelt glass.

Kunde opplyser at det medfølger en takterrassedel på taket som er målt til ca 8m2.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt dekke som etasjeskille.

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

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

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Ved enkel nivellering av :
Soverom/kontor er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.
Soverom er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.

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

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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører i trekarm med malt listverk.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift: 2010.

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil og lys med stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3,5cm fall.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Balansert ventilasjon.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Tilstandsrapport

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

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i samsvar med plan- og bygningsloven.

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll" , men det foreligger ingen dokumentasjon på dette. Dette forutsettes at ei i orden siden det er gitt ferdig tillatelse eller midlertidig brukstillatelse.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagt vegger
Overflatebehandlinger: malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3,4 cm fall.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert kalkfelling. Dette skyldes en kjemisk reaksjon, som gir hvite kalkflekker på grå eller sorte fuger. Slik misfarging oppstår som regel på baderom med en sementbasert fugemasse, hvor vannet renner sakte gjennom fugene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Kalkfelling kan være tegn på fuktvandring og redusert levetid for flis og fuger, samt estetisk forringelse.

Tiltak:
Kalkfelling kan vaskes av med et sterkt vaskemiddel som er beregnet for å fjerne kalk, dette kan f,eks kjøpes på fagflis.
Det er svært viktig å følge anvisningen ved bruk av dette.
Etter vasking så vil kalkutfellingen fortsette ved vannbruk slik at dette må gjentas flere ganger helt til kalkutfellingen gir seg.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er et stålsluk plassert i våtsonen. Det er synlig mansjett/membran under klemring. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningen består av et underskap, servant, speil og lys med stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stue/ljøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 5.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

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

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.
Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann er felles i regi av sameiet.

Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen blir oppvarmet med radiatorer og gulvvarme på badet. Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Anlegg med automatsikringer.

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

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

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

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

Generelt om anlegget

2. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
3. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

4. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
5. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja
6. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ukjent

Generell kommentar

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

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

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

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

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

Basert på byggeåret skal bygget være utført med forskriftsmessig radonsperre og jeg forutsetter at det foreligger dokumentasjon så lenge det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse på bygningen

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Takterrasse					8
2. Etasje	58			58	2
Kjeller		5		5	
SUM	**58**	**5**			**10**
SUM BRA	**63**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Takterrasse			
2. Etasje	Kjøkken, bad, entré, garderobe, soverom, soverom/kontor		
Kjeller		Bod	

Kommentar

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

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

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

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Planløsninger og vinkel skjevheter gjør det vanskelig å måle noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Det kan påregnes avvik på arealet. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det henvises til vedlikeholdshistorikk gitt av kunde for nærmere detaljer om utførte arbeider.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

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

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.6.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Hedda Aarrestad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	227	584	0	5	321 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Dælenenggata 36

Hjemmelshaver
Aarrestad Hedda, Stikbakke Olav

Kommentar
Informasjon om eiendommen er hentet fra www.eiendomsverdi.no

Eierandel
59 / 1188

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig og sameiets interne veier.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Sameiet eier tomten på 321 m2.

Tinglyste/andre forhold

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

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
Det er i grunn ikke gjort så mye vedlikehold inne i leiligheten hverken av oss eller forrige eier (som kjøpte nybygg). Det er blitt nedmontert noen hth-skapseksjoner over senga på soverommet. Samtlige tak og vegger ble malt når vi tok over leiligheten i 2018. Dette ble utført av et malerfirma - Art Oppussing As (funnet på mittanbud) Det er også blitt byttet termostat for varmekablene på badet, da denne var defekt. Dette var utført at faglært elektriker- SDS Elektro As i 2023 (også via mitt anbud)

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:
Det er nylig avsluttet en større vedlikeholdsjobb på tak og sokkel i regi av Sameiet. Høsten 2025 til våren 2026 ble alt av terrassebord på sokkel rundt plantekasser etc. byttet ut da det som sto der var råteskadet. Det samme gjalt for takterrassen. Jobben ble utført av Buma As med en kostnadsramme på 2.5mill. Det ble også byttet kledning på heishus.
Det ble i 2024 (?) utført børsterens av ventilasjonskanaler. Dette ble utført av en underleverandør til GK, som har serviceavtale for drift/vedlikehold på ventilasjonsanlegget i bygget.

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:
Det støyer også litt ekstra fra avtrekket på badet - det sitter en støydemper inne i kanalen, men den fungerer ikke så godt.
Det er en dørlist som er løs inn til soverommet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	22.06.2026	Under befaring	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	22.06.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	21.06.2026	Opplysninger på boligen	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Det er opplyst at det er ferdigattest på bygget på Eiendomsverdi. Den er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/YD7653

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hedda Aarrestad	9578-5999-4-2869437	2026-07-30 21:11:44
Olav Stikbakke	9578-5993-4-1615896	2026-08-02 10:24:13

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
30. juli 2026

Oppdragsnummer
64-0144/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Dælenenggata 36, 0567 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Grünerløkka

Selgere
Olav Stikbakke, Hedda Aarrestad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. juli 2018

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: 1496211
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

Nei

Eventuell kommentar: Det eneste jeg vet om er at det er blitt byttet en dekfekt termostat på for varmekablene på badet - av sertifisert elektriker

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: BUMA AS byttet ut alt treverk/tredekke på takterrassen og sokkelen langs gateplan høsten 2025 - våren 2026.

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

Eventuell kommentar: Det har ikke blitt gjort noe utenom nevnte bytte av termostat for varmekablene på badet

---

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?

Ja

Beskriv: Vet at sameiet har serviceavtaler med ulike firmaer som kontrollerer og vedlikeholder både fjernvarmeannleget (Bravida) og ventilasjonsanlegget (GK).

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: BUMA AS - byttet alt treverk/tredekke sokkel og takterrasse inkludert kledning på heishus høsten 2025 til våren 2026 - arbeidet er ferdigstilt.

---

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

Eventuell kommentar: Noe kalkmisfargede fuger

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke pipe i bygget

---

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

Eventuell kommentar: Terrassegulvet på takhagen og sokkelen måtte byttes ut da disse var råtne - dette er utbedret nå - se tidligere kommentarer

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Terrassegulvet på takhagen og sokkelen måtte byttes ut da disse var råtne - dette er utbedret nå - se tidligere kommentarer.

---

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?

Ja

Beskriv: Tilstandsrapporten peker på en liten skjevhet i gulvet.

---

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

Eventuell kommentar: Dette blir årlig fulgt opp via serviceavtaler sameiet har.

---

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

Ja

Beskriv: Den ene persiennen i stua er defekt.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Det har blitt utarbeidet en tilstandsrapport juni 2026 ifm. boligsalget.

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det ble gjort oppmålinger i forbindelse med tilstandsrapport. Arealene listes opp i denne

---

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?

Ja

Beskriv: Det pågår en reguleringssak for oppføring av omsorgsboliger i Dælenenggata 37-39 (på parkeringsplassen). Parken skal bevares og sannsynligvis oppgraderes noe, samt at Dælenenggata mellom Fagerheimgata og Københavngata foreslås som grønt gatetun med beplantning.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det ble gjort en økning av fellesutgifter i forbindelse med vedlikeholdsprosjektet som er ferdigstilt.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Sameiet har tinglyst bruksrett på 4 parkeringsplasser i kjelleranlegget til Karlstadgata 29 - disse kan leies til markedspris.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 64-0144/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Olav Stikbakke	**2026-08-02**	**Hedda Aarrestad**	**2026-07-30**

Identifikasjon

Olav Stikbakke

Identifikasjon

Hedda Aarrestad

Signicat

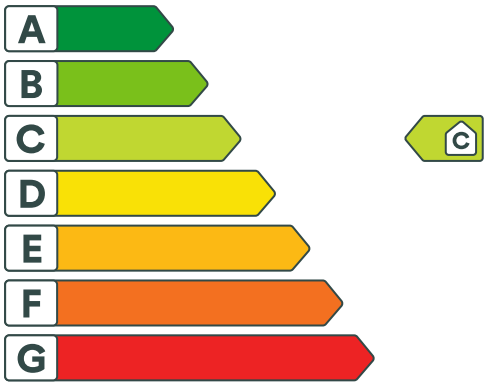
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Dælenenggata 36, 0567 OSLO	
Dato for energimerking **07.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-328132**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300280004**
Gårdsnummer **227**	Bruksnummer **584**
Seksjonsnummer **5**	Bruksenhetsnummer **H0204**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2013**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **58,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **58,0 m²**
Oppvarmet etasje **6**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
107,68 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
107,68 kWh/m²	**11 100 kWh**

Protokoll for ordinært årsmøte 2026
i Sameiet Dælenenggata 36 org.nr. 912648796

Møtedato:	tirsdag, 26. mai 2026
Møtetidspunkt:	Klokken 1700
Møtested:	Skobutikken Dælenenggata 36
Tilstede fra forretningsfører:	Beate Kylstad Larsen

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Beate Kylstad Larsen foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Beate Kylstad Larsen foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Anne Staver foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede
10 seksjonseiere
Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.
Vedtak: Godkjent

2. Styrets årsrapport for 2025
Styrets årsrapport for 2025 ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2025
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Budsjett for 2026
Styret orienterte om budsjettet for 2026. Det ble foreslått tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering

Document ID: a42332db-230a-4547-8ed9-81d286dd3283

5. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 60 000 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

6. Valg av tillitsvalgte

Styret har i siste styreperiode bestått av:

Styreleder	Olav Stikbakke	På valg: 2026
Styremedlem	Sebastian Bjercke	På valg: 2026
Styremedlem	Anne Irene Migliosi	På valg: 2026
Varamedlem	Johannes Aasheim	På valg: 2026
Varamedlem	Anders Olvin	På valg: 2026

Valg:
Som kandidat til verv som styreleder stilte Anders Olvin for 2 år.
Som kandidater til verv som styremedlemmer stilte Johannes Aasheim og Anne Irene Migliosi for 2 år.
Som kandidater til verv som varamedlemmer stilte Espen Bjønnes og Gry Rustad Pettersen.

Vedtak: Godkjent

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Anders Olvin	På valg: 2028
Styremedlem	Johannes Aasheim	På valg: 2028
Styremedlem	Anne Irene Migliosi	På valg: 2028
Varamedlem	Gry Rustad Pettersen	På valg: 2027
Varamedlem	Espen Bjønnes	På valg: 2027

Møteleder:

Navn: Beate Kylstad Larsen

Protokollvitne:

Navn: Anne Staver

Document ID: a42332db-230a-4547-8ed9-81d286dd3283

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

Document ID: a42332db-230a-4547-8ed9-81d286dd3283

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

2026-05-27 07:28:50 UTC+00:00

Beate Kylstad Larsen



9429c50c-99a5-4e47-b16d-7afc7987e4a4

2026-05-27 07:58:34 UTC+00:00

Anne Balke Staver

bankID

NO BankID - 9578-5990-4-2877094

Document ID: a42332db-230a-4547-8ed9-81d286dd3283

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601494669
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
984241267	INFILL AS		Postboks 389 Sentrum, 0102 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	227	584

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	227	584	0	1	109 / 1294	Næringseksjon	Ja	Nei
0301	227	584	0	2	38 / 1294	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	584	0	3	64 / 1294	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	584	0	4	51 / 1294	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	584	0	5	59 / 1294	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	584	0	6	35 / 1294	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	584	0	7	59 / 1294	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	584	0	8	53 / 1294	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	584	0	9	59 / 1294	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	584	0	10	35 / 1294	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	584	0	11	59 / 1294	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	584	0	12	53 / 1294	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	584	0	13	59 / 1294	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	584	0	14	35 / 1294	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	584	0	15	59 / 1294	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	584	0	16	53 / 1294	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	584	0	17	82 / 1294	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	584	0	18	72 / 1294	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	584	0	19	53 / 1294	Boligseksjon	Nei	Nei

TINGLYST
DOKUMENTNR. 77043
12 SEPT. 2013
STATENS KARTVERK

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsarealbygning	Eksklusivt uteareal
0301	227	584	0	20	82 / 1294	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	584	0	21	72 / 1294	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	584	0	22	53 / 1294	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Returneres til:
Oslo Kommune
Plan- og bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 Oslo

Fødselsnr./Org.nr.
971040823

Ref.nr.

Begjæring[1] om:

☒ Oppdeling i eierseksjoner

☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0301	Oslo	227	584		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
984241267	Infill AS	1/1

3. Begjæring

S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]
1	N	109	BÅ	13	B	59		25				37				49			
2	B	38	BÅ	14	B	35		26				38				50			
3	B	64	BÅ	15	B	59		27				39				51			
4	B	51		16	B	53		28				40				52			
5	B	59		17	B	82		29				41				53			
6	B	35		18	B	72		30				42				54			
7	B	59		19	B	53		31				43				55			
8	B	53		20	B	82		32				44				56			
9	B	59		21	B	72		33				45				57			
10	B	35		22	B	53		34				46				58			
11	B	59		23				35				47				59			
12	B	53		24				36				48				60			

Etterstående
Kittil
Eidsrud
Bergan

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 1294 = nevner: 1294

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Partenes underskrift
4/6-13	

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo 4/6-13		JARL Johan FRONTH
		BJØRNAR JOHNSEN

Ettersendt mail tirsdag 27.08.2013

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

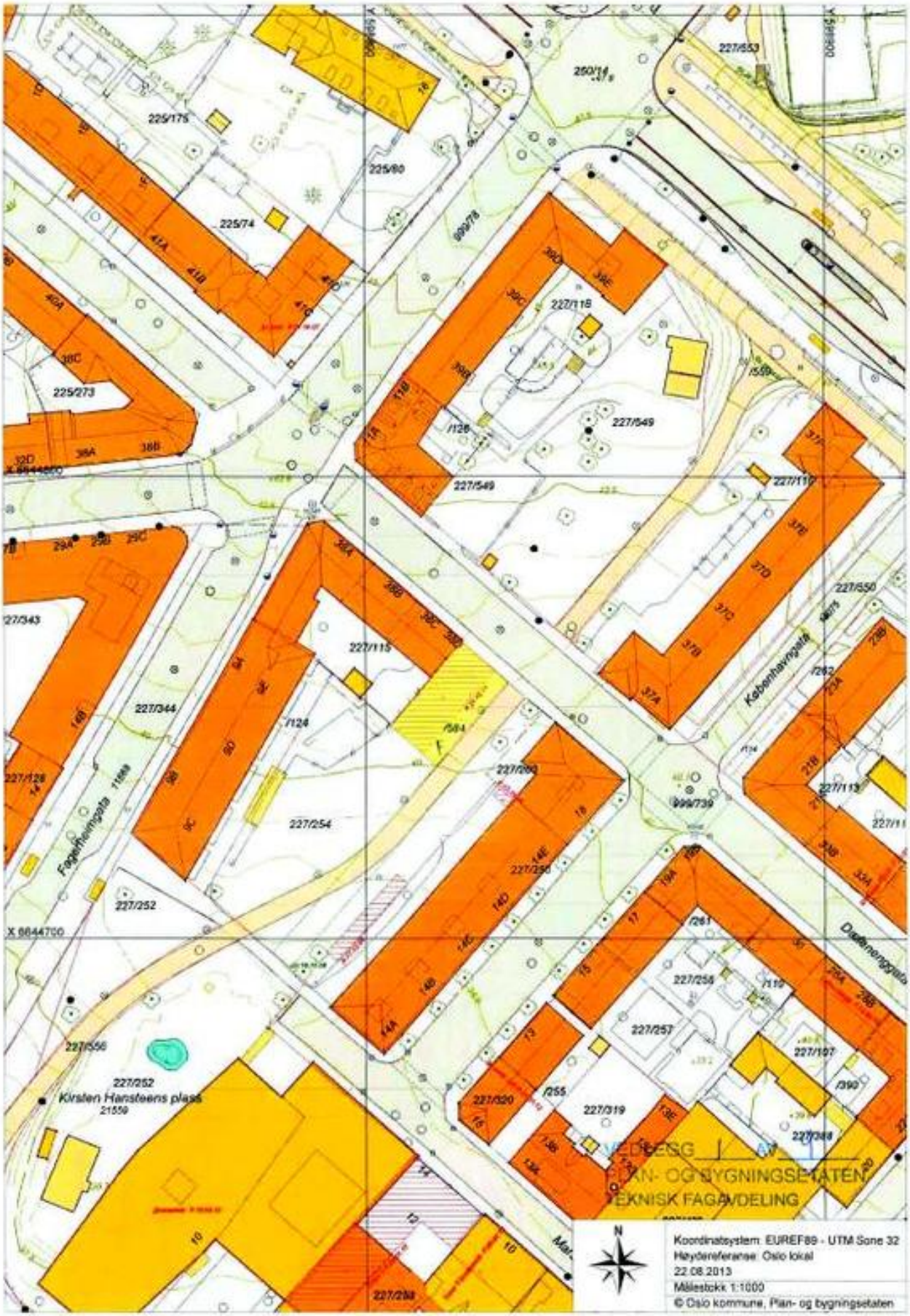
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
227	584		1-22	**kommune**

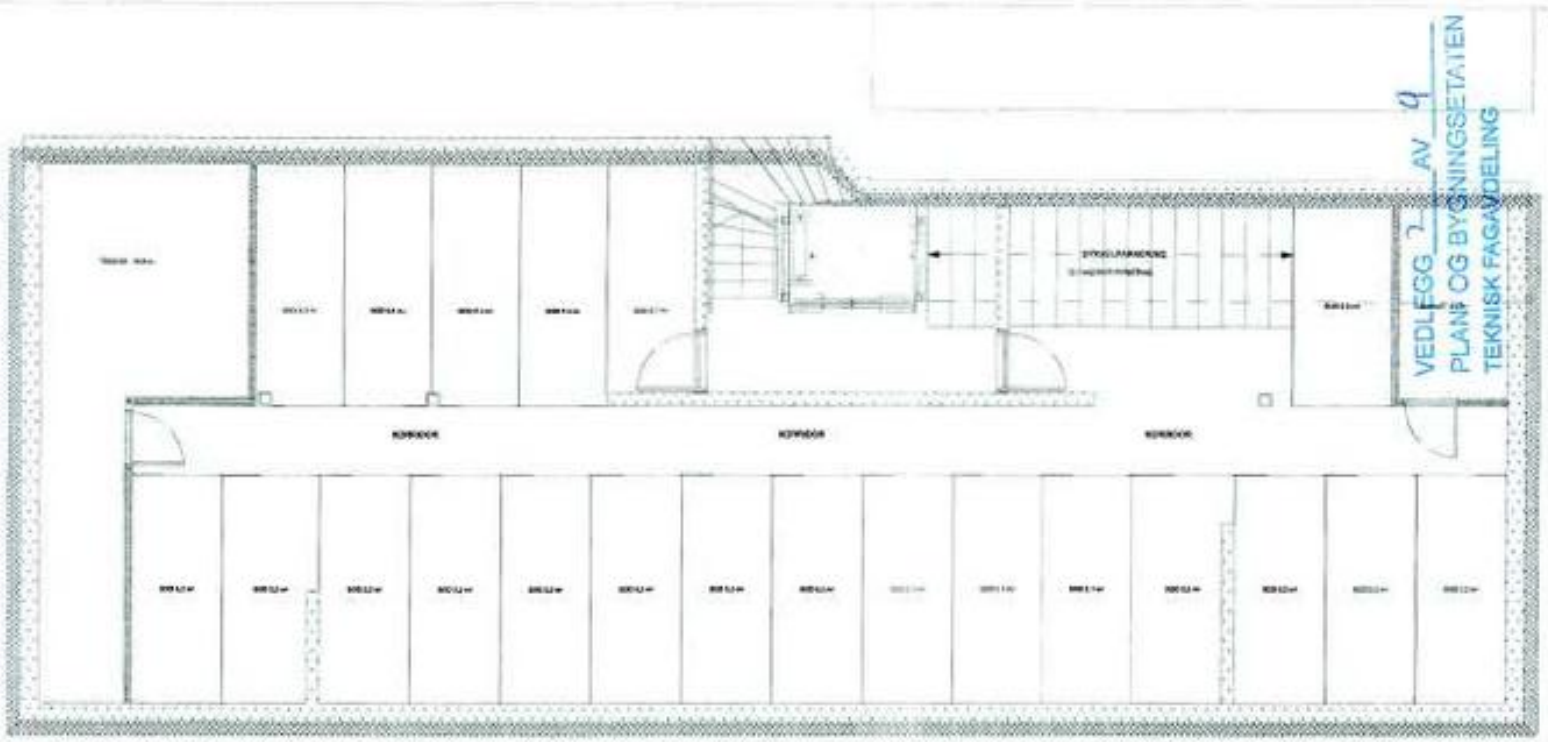
Sted og dato	Stempel og underskrift
Oslo 29.8.13	Plan og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Dato	Partenes underskrift
4/6-13	


227/653
225/175
225/80
225/74
225/273
227/118
227/549
227/110
227/650
227/115
227/344
227/254
227/252
227/256
227/257
227/107
227/319
227/348
227/258
Kirsten Hansteens plass
21559
Københavngata
Fagelhaugata
Dalsbergstien
X 6644700
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Høydereferanse: Oslo lokal
22.08.2013
Målestokk 1:1000
© Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 2 AV 4
PLAN OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Dælenenggata 36

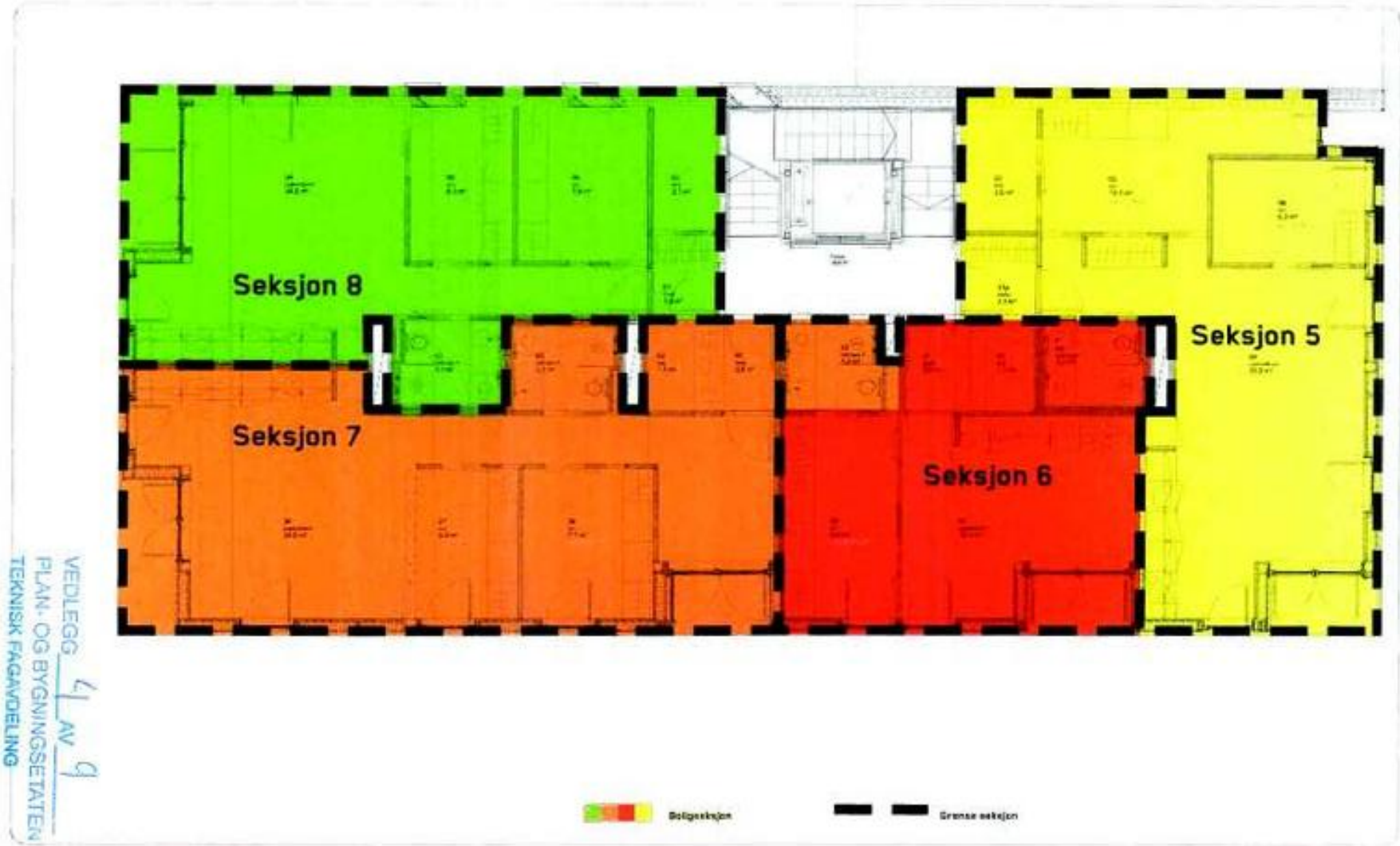
Seksjoneringstegninger

Elarnord Arkitekter AS
Markdalsveien 3
Inngang M
0178 Oslo
T: 40603025
F: 22112220

Seksjonering U. etasje - vedlegg 2 av 9

MÅLESTOKK	DATO
1:100	29.05.2013

LOKASJON
Gnr/Bnr 227/584
Dælenenggata 36 - 0567 Oslo



VEDLEGG 4 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Dælenenggata 36

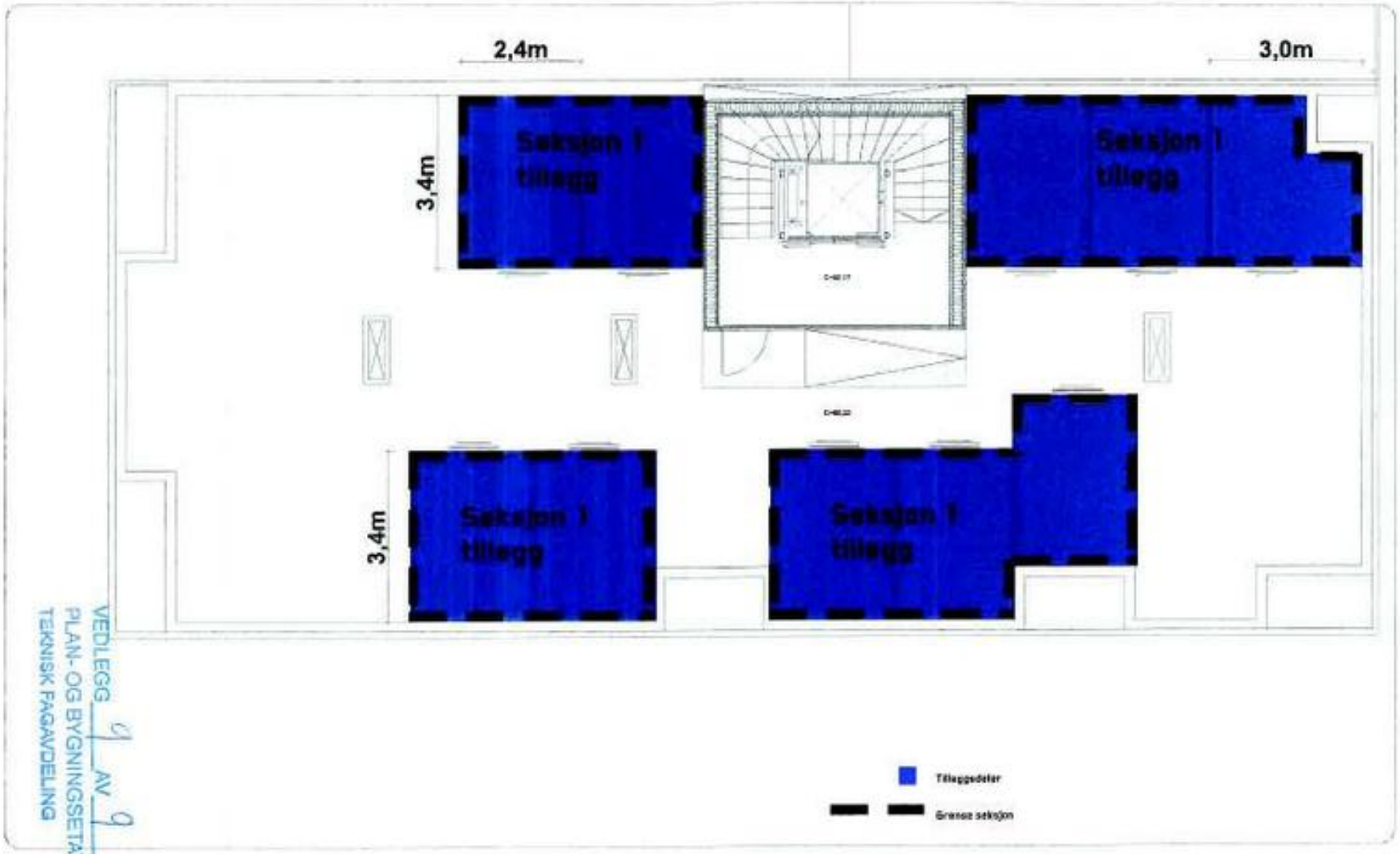
Seksjoneringstegninger

Eiendomsarkitektur AS
Martinsløkken 3
Inngang N
0178 Oslo
T: 40601025
F: 22212220

Seksjonering 2. etasje - vedlegg 4 av 9

MÅLESTOKK: 1:100
DATO: 29.05.2013

LOKASJON:
Gnr/Bnr 227/584
Dælenenggata 36 - 0567 Oslo



VEDLEGG 9 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Dælenenggata 36

Seksjoneringstegninger

Element Arkitekter AS
Mandalsveien 2
Inngang H
8178 Oslo
T: 40501025
F: 22332220

Seksjonering Takhage - vedlegg 9 av 9

MÅLESTOKK:	DATO:
1:100	29.05.2013

LOKASJON:
Gnr/Bnr 227/584
Dælenenggata 36 - 0557 Oslo

HUSORDENSREGLER SAMEIET DÆLENENGGATA 36

Disse husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for SAMEIET DÆLENENGGATA 36.
Husordensregler er vedtatt på Ordinært Sameiermøte 13.04.2015.
Sted: Dundas/1.etg. D36.

§ 1 Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg i bygget.

§ 2 Hensynet til øvrige beboere

Enhver sameier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Unngå unødig støy i leilighet, trapper og ganger i huset eller utenfor naboenes vinduer og balkonger/terrasser. Det skal være alminnelig ro etter kl 23.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tom emballasje m.m.) i fellesareal senest dagen etter arrangementet. Det er ikke tillatt å røyke i heisen eller øvrige fellesområder innendørs.

Oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy som feks. banking, boring og sliping, skal ikke foregå mellom kl 2200 og 0700 på hverdager, og skal ikke foregå mellom kl 2100 og 0900 i helger og på helligdager.

§ 3 Orden i fellesområdene

Styret oppfordrer alle til å vise nødvendig hensyn til naboer og eiendom.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent. Styret har anledning til å innkalle den enkelte seksjonseier til dugnad.

Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende, må ikke oppbevares i bodene.

Sykler, barnevogner, sportsutstyr og lignende må ikke hensettes i gangområder, trapper eller avsatser.

Røyksneiper skal ikke kastes fra leilighetene - leilighetseierne/leierne har ansvar for dette.

Bygningsmessige tiltak (som f.eks. boring i betongvegger e.l.) i fellesarealer er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Beplantning i fellesarealer skal ikke røres av beboerne, men vedlikeholdes av gartner. Den må ikke fjernes eller erstattes med andre typer beplantning. Styret kan gi dispensasjon.

§ 4 Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesareal er forbudt. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i egne avfallscontainere i sameiets avfallsrom. Det er ikke tillatt å deponere annet enn alminnelig husholdningsavfall i søppelrommene. Hvis det ikke er plass til avfallet i containerne skal det oppbevares i husstanden til containerne er tømt. Reduser volumet på søppelet så godt som det lar seg gjøre før det kastes. Aviser, papp og papir skal kastes i særskilte containere, og skal under ingen omstendigheter etterlates utenfor papircontainerne. For å unngå tilstrømning av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall hensettes i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør. Hageavfall fra takhageparseller skal fjernes av parselleier.

Den som bryter reglene om avfallshåndtering blir belastet utgiftene ved opprydning og oppfølging av overtredelsen. For leiligheter som er utleid, er sameier ansvarlig for å dekke dette for leietaker.

§ 5 Postkasseskilt og ringeklokketablå

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at ringeklokketablået og postkassen er utstyrt med navn på beboer(e) av seksjonen. Kun orginale skilt bestemt av styret godtas.

Et nytt postkasseskilt bestilles gjennom Styret. For forandringer på ringeklokketablået, henvend deg til Styret.

§ 6 Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig besørges pakket om. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.

§ 7 Felles signalanlegg

For at fellesanlegget for distribusjon av elektriske signaler (radio og TV m.m.) skal fungere optimalt må det kun benyttes godkjente tilkoblingsledninger (skjermede kabler for radio- og fjernsyn). Det skal ikke utføres modifikasjoner eller arbeid på eiendommens fellesanlegg uten at dette er avtalt med styret og det selskapet som har vedlikeholdsansvaret for anlegget.

§ 8 Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.
Det er ikke tillatt med fyrverkeri på sameiets eiendom.
Det er ikke tillatt med oppbevaring av gass i kjeller.
Bruk aldri åpen ild; fyrstikker eller lighter i kjeller.

Dør til kjeller/boder skal som utgangspunkt holdes lukket til enhver tid.

§ 9 Balkonger/terrasser/takhage

Balkonger/terrasser og parseller må ikke benyttes som lagerplass. Sameierne skal sørge for å holde alminnelig god orden på sine balkonger/terrasser/parseller. Det er ikke tillatt å oppbevare/lagre søppel og skrot på disse.
Mating av fugler og evt. andre dyr som kan tiltrekke seg skadedyr, skal unngås.

Beboere kan varsle ved bruk av bord og lounge i takhagen til private middager/fester, men ikke reservere taket i sin helhet. Takhagen skal ikke fremleies til utenforstående uten samtykke fra styret.

Døren til takterrassen skal låses om ingen oppholder seg på taket.

Kun gass- og elektrisk grill er tillatt på balkonger/terrasser og takhage. Kullgrill/engangsgrill er ikke tillatt.

§ 10 Byggets karakter

Alle eksteriøre elementer som ikke er en naturlig del av byggets karakter, som utvendige markiser, parabolantenner, sjenerende belysning, utenpåliggende blomsterkasser, levegger og andre permanente skjermer og installasjoner, tillates ikke uten samtykke fra styret etter skriftlig søknad. Dette gjelder for både fellesarealer og private balkonger/terrasser.

Ingen fasadeendring kan foretas uten styrets, og evt. kommunens tillatelse.

§ 11 Husdyrhold

Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Eiere må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer i sameiets fellesarealer. Husdyr skal holdes unna sameiets møblering i fellesarealer på taket av hensyn til allergikere.

§ 12 Vedlikehold

Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader eller muggdannelse i leiligheten.

Det vises for øvrig til gjeldende vedtekter punkt 3.1 vedrørende vedlikeholdsplikt for bruksenhet og dens vann- og avløpsledninger, brannsikkerhet, elektriske ledninger mv.

§ 13 Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Dersom vedkommende ikke er klar over forholdet kan problemet ofte løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret har myndighet til
å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

§ 14 Erstatningsansvar

Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene og gjeldende vedtekter, eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at husordensregler/vedtekter blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig erstattes av den/de som har forårsaket skaden.

§ 15 Sikkerhet

Beboere skal ha et bevisst forhold til hvem som slippes inn inngangsdøren. Uvedkommende skal ikke gis adgang til bygget. Ved flytting skal ikke ytterdør og dør til kjeller etterlates åpen uten tilsyn.

§ 16 Plikt til å informere styret ved salg eller fremleie

Sameiere som selger eller leier ut sin leilighet plikter å melde dette til sameiets forretningsfører og informere styret om navn, telefonnummer og e-postadresse til leietakeren.

Det vises for øvrig til gjeldende vedtekter for Sameiet Dælenenggata 36.

Dælenenggata 36, Oslo, 13.04.2015

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsgebyr:
Infill AS	TINGLYST DOKUMENTNR 647748 10 AUG. 2012 STATENS KARTVERK
Adresse: Dronningensgate 3	
Postnummer: 0152 / Poststed: Oslo	
Fødselsnr./Org.nr.: 984 241 267 / Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Infill AS	984 241 267

2. Eiendom (avgivers) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301	Oslo	527	2		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301	Oslo	227	584		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
07.08.2012	PETER GROTH

4. Beskrivelse av rettigheten [5]

ERKLÆRING

Infill AS, org. nr. 984 241 267 eier 8/151 deler av gnr. 527, bnr. 2 i Oslo kommune med adresse Karlstadgata 29, 0552 Oslo ("Eiendommen").

Infill AS gir med dette eiendommen gnr. 227, bnr. 584 i Oslo kommune ("Rettighetshaver"), bruksrett til 8 biloppstillingsplasser ("Biloppstillingsplassene") på Eiendommen.

Rettighetshaverens rett til bruk av Biloppstillingsplassene er en leierett. Leien skal skje på de til enhver tid gjeldende vilkår for leie av biloppstillingsplasser i Eiendommen, som skal fastsettes med utgangspunkt i markedsvilkår.

Krav om leie av biloppstillingsplass(er) skal fremmes skriftlig til eier av Eiendommen eller operatør for parkeringsanlegget med 8 ukers varsel regnet fra utløpet av den måned varselet mottas. Avtale om leie av Biloppstillingsplass inngått i henhold til ovenstående kan sies opp i henhold til de til enhver tid gjeldende vilkår fastsatt av operatøren for Parkeringsanlegget. Slik oppsigelse medfører ingen endring i Rettighetshaverens rett til å inngå ny avtale for leie av biloppstillingsplass i henhold til denne erklæringen.

Denne erklæringen skal tinglyses på gnr. 527, bnr. 2.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato
Oslo, 07.08.2012

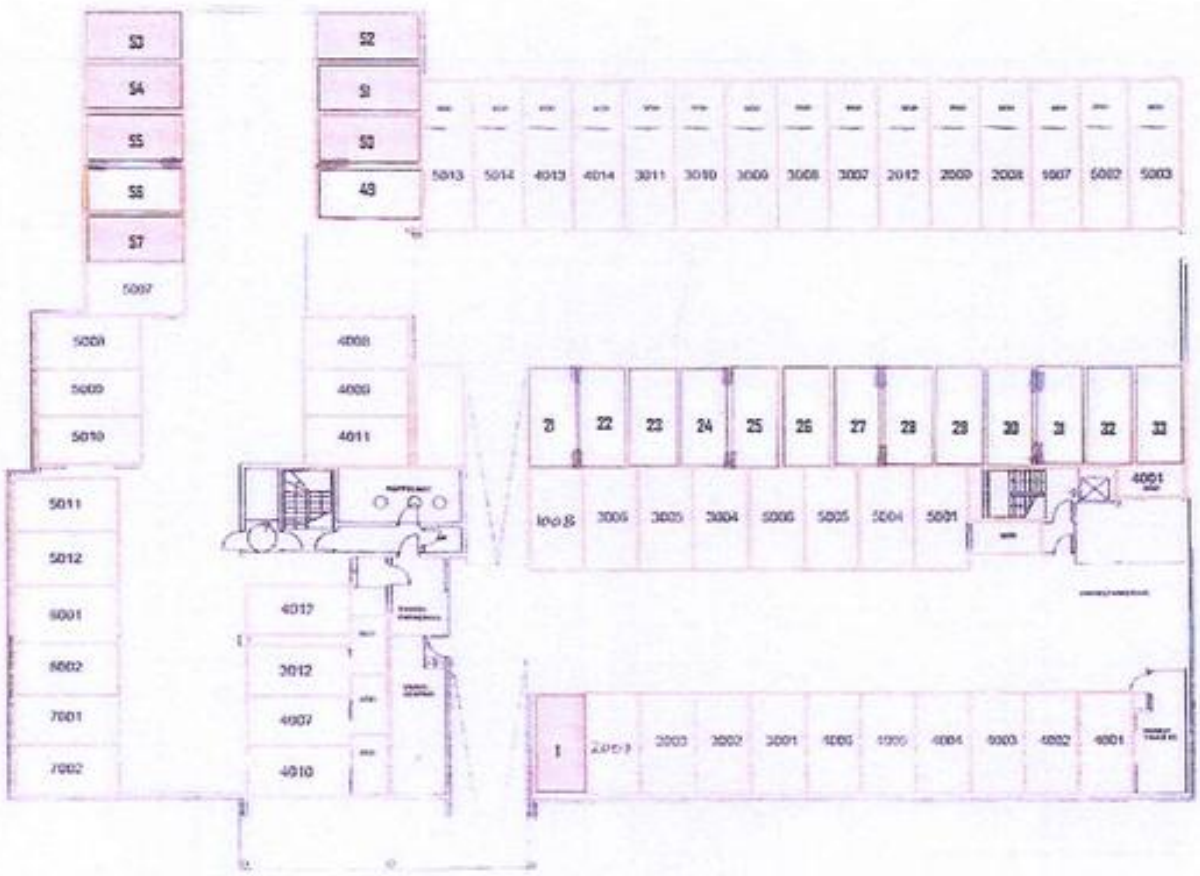
Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke signerer.

TINGLYST
DOKUMENTNR 644748
10 AUG. 2012
STATENS KARTVERK

Tove Sjømyr Hansen



Sakens	Tittel		Saksnr.	Mål	Dato	Rev.
3041	SOFIES HAGE TRINN 1, SEKSJONERING PLAN U.ETG	gnr/bnr 227/480 Kartfestedigata 13-25, 0563 Oslo	gt	1:200	20.02.07	

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET DÆLENENGGATA 36

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Dælenenggata 36 og har gnr 227 bnr 584 i Oslo kommune. Sameiet opprettes ved oppdelingsbegjæring som tinglyses.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten i Oslo kommune ligger i sameie mellom eierne av de eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Sameiet består totalt av 22 seksjoner, hvorav 1 seksjon er næringsseksjon og de øvrige boligseksjoner. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter (hoveddeler og tilleggsdeler), er fellesarealer.

Det er inngått avtale med Oslo kommune av 30.11.11 om rett for sameiet til å gjøre terrengtilpasninger på del av kommunens eiendom gnr 227, bnr 254 inntil sydlig gavlvegg, samt etablere fundament for brannbil på del av denne eiendommen.

2. 2 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Innenfor de rammer som følger av avtale med kommunen vedrørende gnr 227,bnr 254, jf. ovenstående pkt. 2.1, har seksjon 3 og 4 rett til å disponere et nærmere avgrenset areal inntil sydlig gavlvegg. Arealet fremgår av bilag 1 til vedtektene.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2. 3. 1 Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Næringsseksjonen kan benyttes til alle typer vanlig næringsvirksomhet, og har i den forbindelse rett til å etablere rør og andre tekniske installasjoner som er nødvendig for virksomheten, jfr. eierseksjonslovens § 21. Næringsseksjonen har rett til å etablere sitteplasser utenfor sin seksjon som for eksempel ledd i uteservering.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes

av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2. 3. 3 Midlertidig bruksrett til fellesareal

Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil sameiermøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

Dette gjelder ikke bruk av atkomstveier over arealer som er beregnet til bruk for sameierne i felleskap og/eller allmennheten.

3. VEDLIKEHOLD

3. 1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk og gulvbelegg på takterrasser og balkonger, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

3. 2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. SAMEIERMØTET

6. 1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver seksjon har en stemme. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

6. 2 Innkalling til sameiermøte

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

6. 3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styreleder.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,

- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

  Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

  Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. STYRET

7. 1 Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer og 2 varamedlemmer. Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

7. 2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7. 3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen

kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.

Sameiet Dælenenggata 36

2025

Document ID: 96e0aa51-51af-4e34-8de2-2281521211d7

Årsregnskap for Sameiet Dælenenggata 36

Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter		1 207 992	1 207 992	1 207 969	1 545 058
Andre inntekter		63 347	35 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1**	**1 271 339**	**1 242 992**	**1 207 969**	**1 545 058**
Lønn og personalkostnader	2	34 230	29 096	29 096	68 460
Vaktmestertjeneste		52 272	50 178	52 500	49 700
Renhold		40 946	28 174	27 900	34 700
Kabel-TV/Bredbånd		146 649	137 872	143 200	148 400
Kommunale avgifter		168 136	152 892	158 700	168 100
Strøm og nettleie		47 006	41 404	46 800	47 600
Fjernvarme og fyring		200 088	192 176	161 200	184 900
Andre driftskostnader	3	67 977	63 112	65 300	72 300
Reparasjon og vedlikehold	3	148 852	351 566	128 900	2 590 700
Eksterne tjenester	3	85 867	78 448	78 700	87 600
Serviceavtaler	3	39 713	37 802	49 300	44 600
Forsikringer		57 876	64 960	80 600	68 800
Andre kostnader	3	46 198	13 552	13 100	17 650
SUM DRIFTSKOSTNADER		**1 135 810**	**1 241 232**	**1 035 295**	**3 583 510**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**135 529**	**1 760**	**172 673**	**-2 038 452**
DRIFTSRESULTAT:		**135 529**	**1 760**	**172 673**	**-2 038 452**
Finansinntekter		490	8 919	0	0
SUM NETTO FINANSPOSTER		**490**	**8 919**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**136 019**	**10 679**	**172 673**	**-2 038 452**
Resultat		**136 019**	**10 679**	**172 673**	**-2 038 452**
Overført annen egenkapital		**136 019**	**10 679**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**136 019**	**10 679**	**0**	**0**

Document ID: 96e0aa51-51af-4e34-8de2-2281521211d7

Balanse

Sameiet Dælenenggata 36

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Kundefordringer		6 486	12 218
Forskuddsbetalte kostnader		63 674	84 082
Sum fordringer		**70 160**	**96 300**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	292 782	327 253
SUM OMLØPSMIDLER		**362 943**	**423 553**
SUM EIENDELER		**362 943**	**423 553**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital		334 678	198 659
Sum opptjent egenkapital		**334 678**	**198 659**
SUM EGENKAPITAL	**5**	**334 678**	**198 659**
Leverandørgjeld		12 838	175 300
Annen kortsiktig gjeld		15 427	49 594
Sum kortsiktig gjeld		**28 265**	**224 894**
SUM GJELD		**28 265**	**224 894**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**362 943**	**423 553**

OSLO,
Sameiet Dælenenggata 36

Olav Stikbakke
Styrets leder

Anne Irene Migliosi
Styremedlem

Document ID: 96e0aa51-51af-4e34-8de2-2281521211d7

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Foretakets virksomhet består av eiendomsforvaltning og drift av fast eiendom.
Foretaket drives i Oslo, Norge.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Inntekter
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Lønn
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Antall årsverk: 0

Document ID: 96e0aa51-51af-4e34-8de2-2281521211d7

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

	2025
Fakturerte felleskostnader	1 094 592
Fakturert Kabel-TV/Bredbånd	113 400
Andre inntekter – Erstatning ifm. skadesak 1496211	63 347
Sum driftsinntekter	**1 271 339**

Note 2 Lønnskostnader

	2025	2024
Styrehonorar	30 000	25 500
Arbeidsgiveravgift	4 230	3 596
Sum lønnskostnader	**34 230**	**29 096**

Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader

	2025
Vakthold – Securitas AS	64 658
Andre driftskostnader eiendom	3 319
Sum andre driftskostnader	**67 977**

Reparasjon og vedlikehold

	2025
Rep. og vedlikehold bygning	16 385
Utskifting av lager på tilluftsvifte og filter – GK Norge AS	30 389
Reprarasjon av kabel til dørautomatikk – Servicesentralen Lås Og Nøkkel AS	12 235
Utskifting av armaturer – Gardermoen Elektro AS	49 603
Brannventilasjon – Everlite AS	3 848
Ekstra rengjøring av heis – Schindler AS	4 342
Sesongarbeider på uteområder – Verde Bente Stene Severinsen	32 050
Sum reparasjon og vedlikehold	**148 852**

Document ID: 96e0aa51-51af-4e34-8de2-2281521211d7

Eksterne tjenester

	2025
Honorar for revisjon – BDO AS	17 410
Andre konsulenthonorarer	6 206
Forretningsførsel og regnskap	50 338
Tredjepartsopplysninger	7 225
Annen fremmed tjeneste	4 688
Sum eksterne tjenester	**85 867**

Serviceavtaler

	2025
Vedlikeholdsavtale – Bravida Norge AS	10 966
Brannvarsling og skallsikring serviceavtale – Honeywell Life Safety AS	11 223
Heis serviceavtale – Schindler AS	17 524
Sum serviceavtaler	**39 713**

Andre kostnader

	2025
Lisens og systemkostnader	6 000
Kontingent	1 650
Møtekostnader - årsmøte/styremøte	5 625
Bank- og kortgebyrer	3 160
Tap på fordringer	29 450
Annen kostnad	313
Sum andre kostnader	**46 198**

Note 4 Drift- og bundne midler

	2025
Driftskonto	292 782
Skattetrekkskonto	0
Saldo per 31.12.	**292 782**

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr 0,-
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2025 utgjorde kr 0,-

Document ID: 96e0aa51-51af-4e34-8de2-2281521211d7

Note 5 Egenkapital

	Annen EK
Saldo 01.01.	198 659
Årsresultat	136 019
Saldo 31.12	**334 678**

Document ID: 96e0aa51-51af-4e34-8de2-2281521211d7

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

Document ID: 96e0aa51-51af-4e34-8de2-228152121 1d7

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

2026-04-20 09:09:05 UTC+00:00
Olav Stikbakke

bankID

NO BankID - 9578-5993-4-1615896

2026-04-21 10:50:04 UTC+00:00
Anne Irene Migliosi

bankID

NO BankID - 9578-5998-4-1020319

2026-04-28 09:54:39 UTC+00:00
Sebastian Bjercke

bankID

NO BankID - 9578-5998-4-2635633

Document ID: 96e0aa51-51af-4e34-8de2-228152121 1d7



REV:	DATO:	REVISJONEN GJELDER:	SIGN
A	2011.10.03	kompletering	QLGG
B	2012.06.20	søknad om tillatelse til endring	QLGG

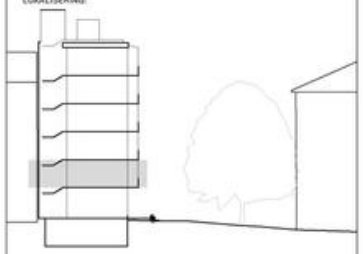
VEDLEGG E3

BH	Infill AS Dronningens gate 3, 0102 Oslo, T: 22 40 40 00, E: post@infill.no
PBL	ASPELIN & RAMM Dronningens gate 3, 0102 Oslo, T: 22 40 40 00
ARK	Element Arkitekter AS Maridalsveien 3, Inngang N, 0178 Oslo, T: 40001025 F: 22112220
LARK	Gulik Gulliksen Landskapsarkitekter AS Rosenborggata 19A, 0356 OSLO, T:47770400, E: firmapost@gulikgulliksen.no
RIB	Nils Bjørke, Rambøll Hoffsveien 4 Pb. 427 Skøyen, 0213 Oslo, T: 22518000, E: nils.bjorke@ramboll.no
RIBR	Tor Olav Mittet, Neas ASA Arnstein Arnebergs vei 28, Postboks 183, 1325 Lysaker
RIAKU	Christian Magnussen, Rambøll Hoffsveien 4 Pb. 427 Skøyen, 0213 Oslo, T: 22518000
RIV	Morten E Jacobsen, AJL AS Olaf Helsets vei 6, 0694 OSLO, T: 90785718, E: mej@ajl.no
RIE	Knut Asbjørn Forsmo, Multiconsult AS Nedre Skøyen vei 2, PB 265 Skøyen 0213 OSLO, T: 48310202
RIG	Harald R Jensen, Rambøll Hoffsveien 4 Pb. 427 Skøyen, 0213 Oslo, T: 22518000

D36 Green House

DÆLENENGGATA 36, gnr. 227/ bnr. 584

LOKALISERING:



TYPE TEGNING:	FASE:
Plan 2. Etasje	SØKNAD OM ENDRING

MÅLESTOKK:	DATO:	TEGN:	KONTR:	REV:
1:100	17.11.2011	QLGG	CV	R

FILNAVN: D36_modell: [easerver.element.intra]

PROSJEKTNR:	TEGNINGSNR:
0880	A-1102

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ELEMENT ARKITEKTER AS
Inngang N Maridalsveien 3
0178 OSLO

Dato: 18.04.2017

Deres ref.:	Vår ref.: 201109331-91 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Jens Olafsen Melbye	Arkivkode: 531

Byggeplass:	DÆLENENGGATA 36	Eiendom:	227/584/0/0
Tiltakshaver:	INFILL AS	Adresse:	Postboks 389 Sentrum, 0102 OSLO
Søker:	ELEMENT ARKITEKTER AS	Adresse:	Inngang N Maridalsveien 3, 0178 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

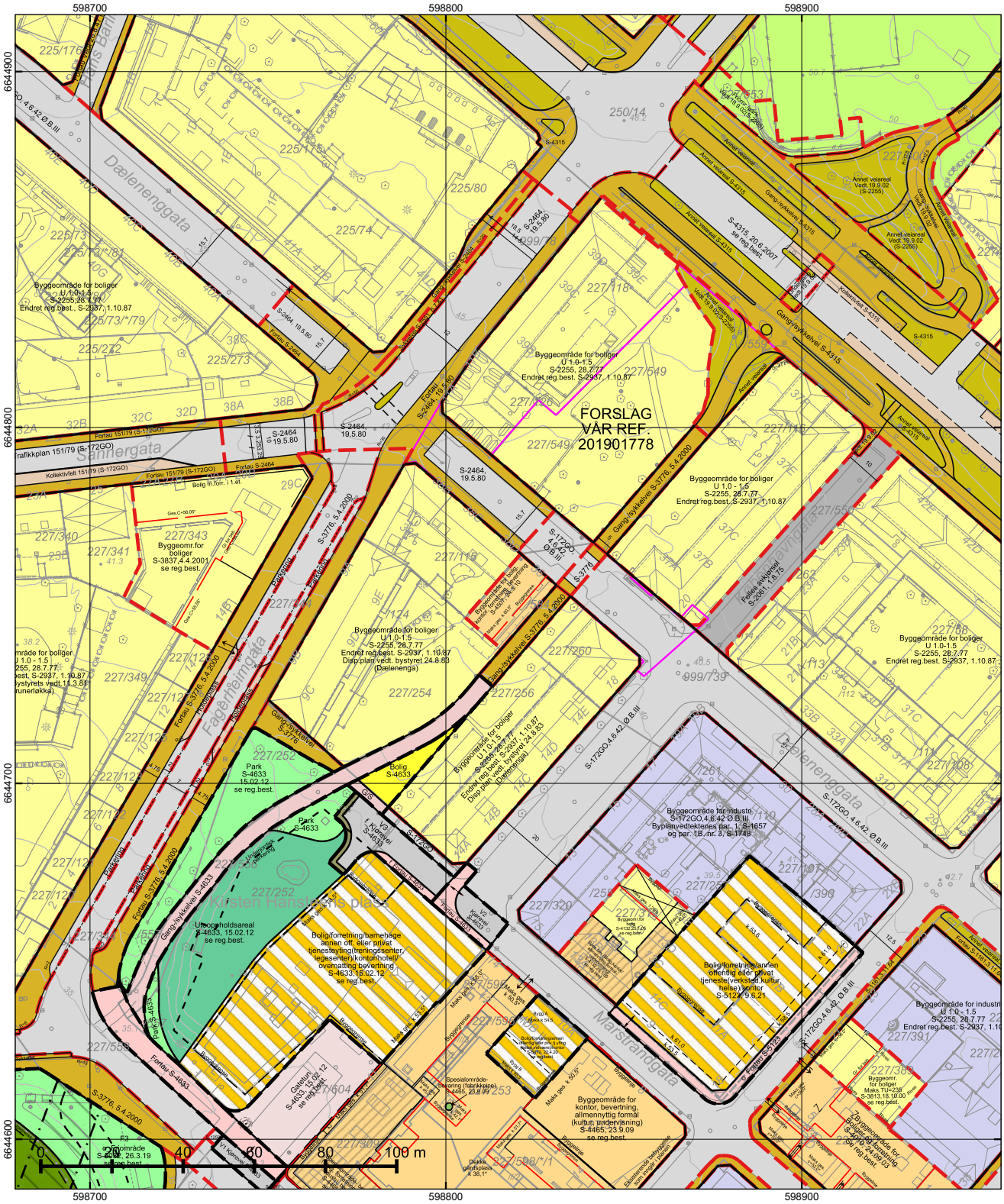
Ferdigattest - Dælenenggata 36

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for boligbygg i 6 etasjer i Dælenenggata 36, mottatt 14.02.2017.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201109331			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A-1000	03.10.2011	22/9
Utomhusplan	L_101	03.10.2011	22/11
Utomhussnitt	L_102	03.10.2011	22/12
Illustrasjoner av kunstfasade	Q14	01.06.2012	33/9
3D illustrasjoner av kunstfasade		01.06.2012	33/10
Situasjonsplan			33/12
Plan underetasje	A-11U1	20.06.2012	33/13
Plan 2. etasje	A-1102	20.06.2012	33/15
Plan 3. etasje	A-1103	20.06.2012	33/16
Plan 4. etasje	A-1104	20.06.2012	33/17
Plan 5. etasje	A-1105	20.06.2012	33/18
Plan 6. etasje	A-1106	20.06.2012	33/19
Plan tak	A-1107	20.06.2012	33/20
Snitt D-D	A-2601	20.06.2012	33/24
Snitt	A5501	15.02.2012	33/25



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

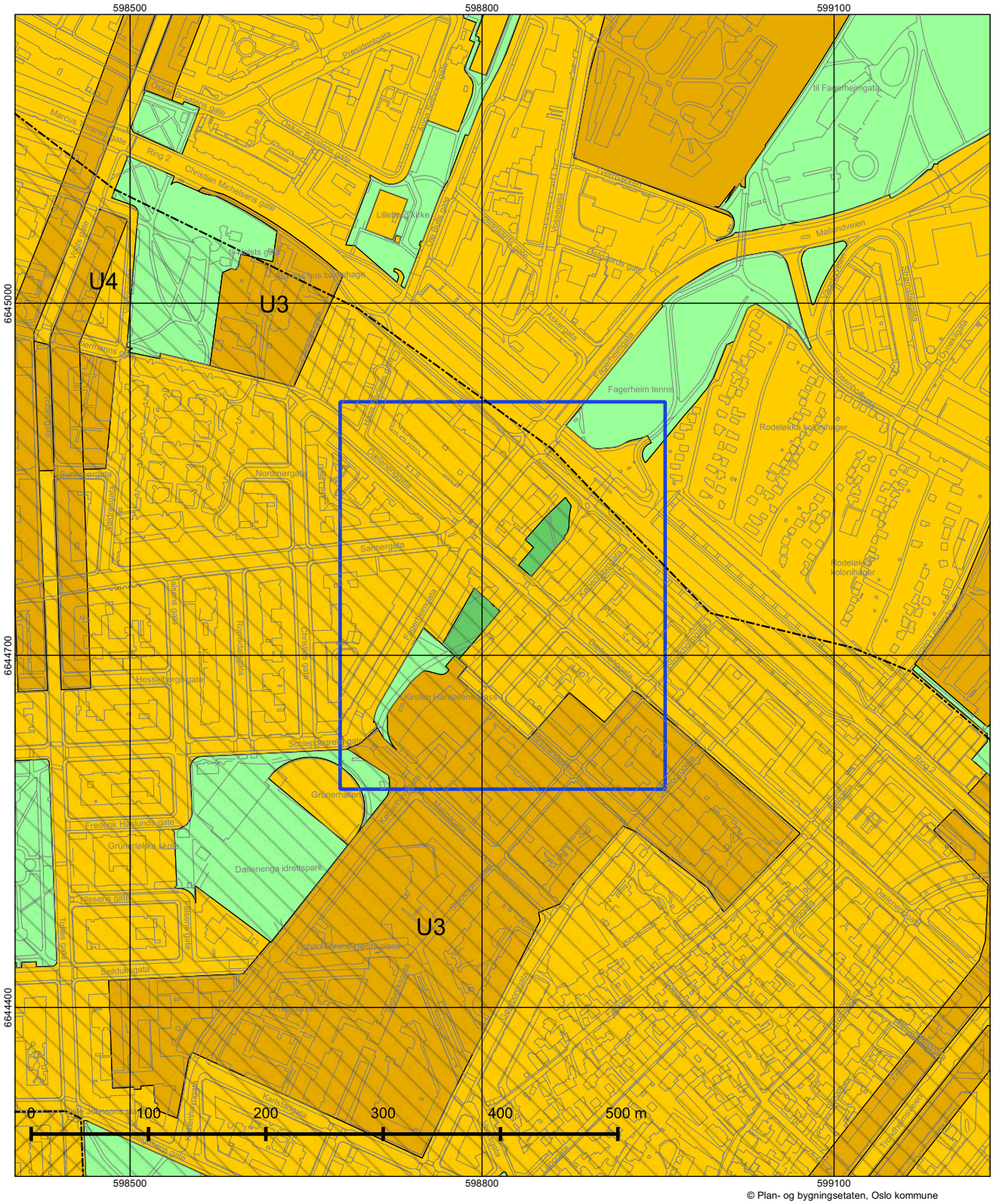
PlottID/Best.nr: 159851/ 86535659
Deres ref.:
Adresse: Dælenenggata 36
Kommentar:
Gnr/Bnr: 227/584

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159851/86535659
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

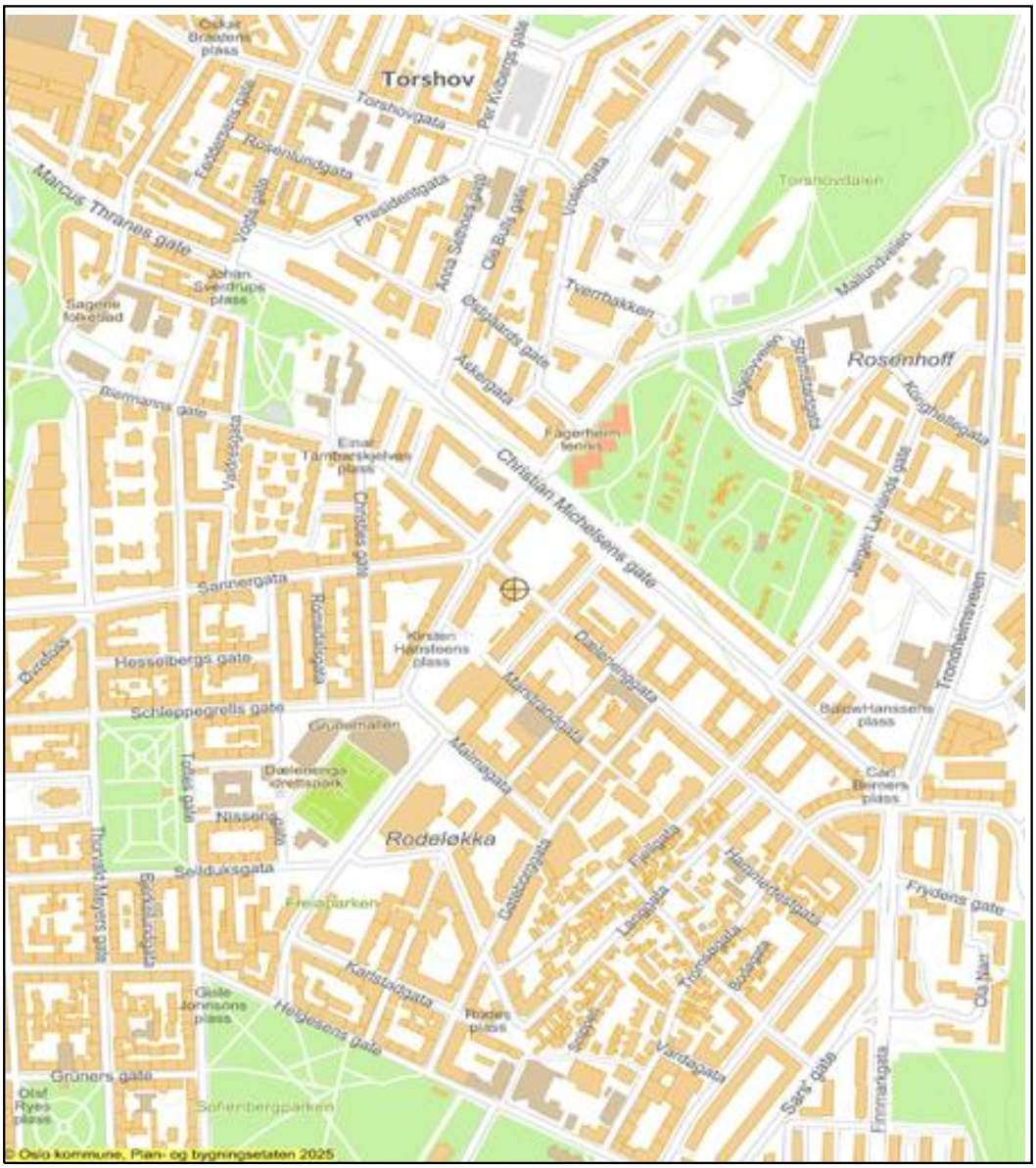
Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oversiktskart

Adr.:	Dælenenggata 36	**Bydel :**	GRUNERLØKKA
Gnr bnr :	227 / 584	**Skolekrets (2020/2021):**	Grünerløkka



Dato: 24.06.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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

Plan- og bygningsetaten

Dato: 24.06.2026
Kunde: Barry Khalidi
Laget for: morten@nordvikpartners.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86535659
Deres ref: 9308067

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 227, BNR. 584.

Vi viser til bestilling av 24.06.2026 for eiendom gnr. 227, bnr. 584.

GNR. 227 BNR. 584

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 30.05.2011.

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

321 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

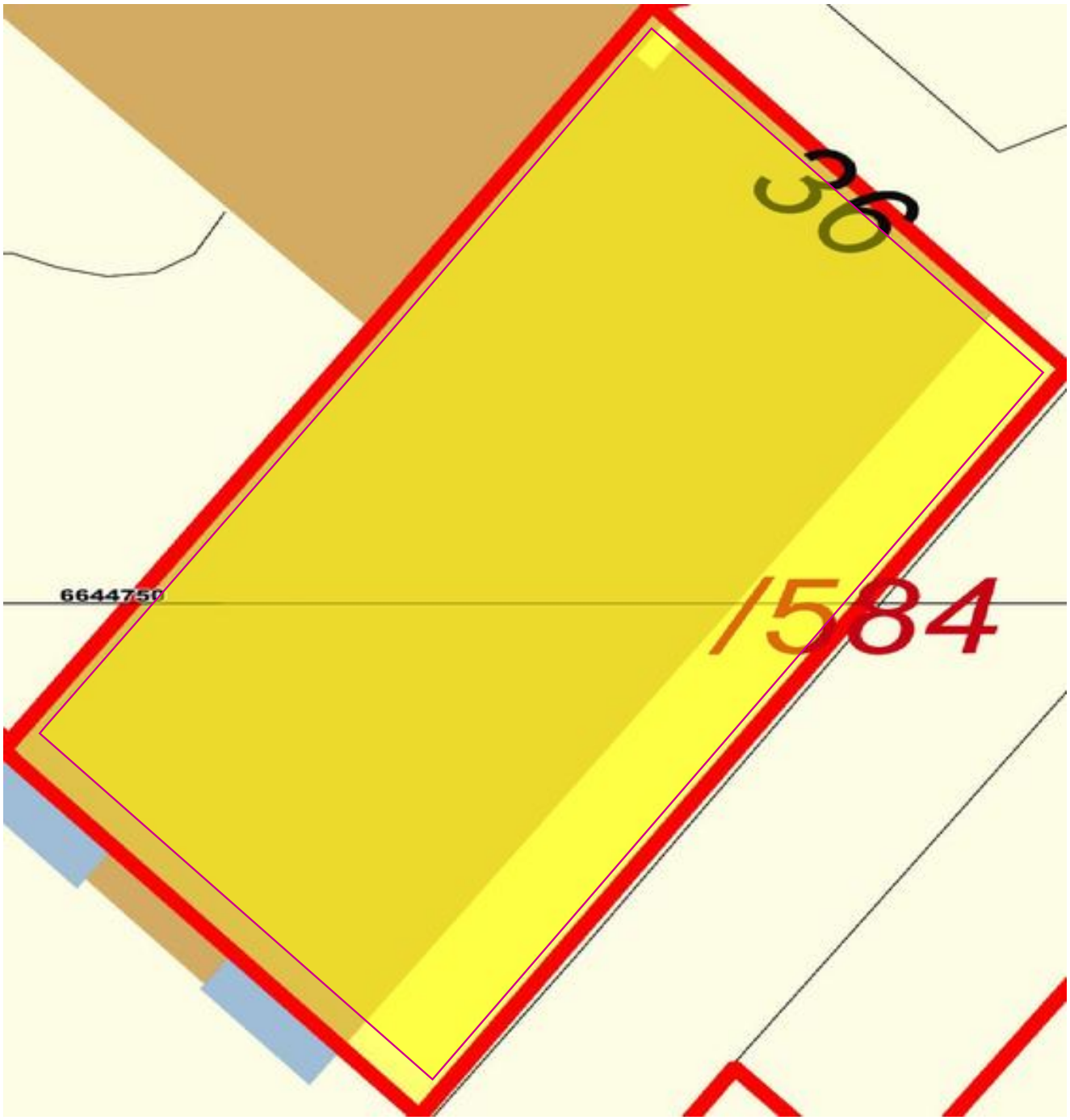
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

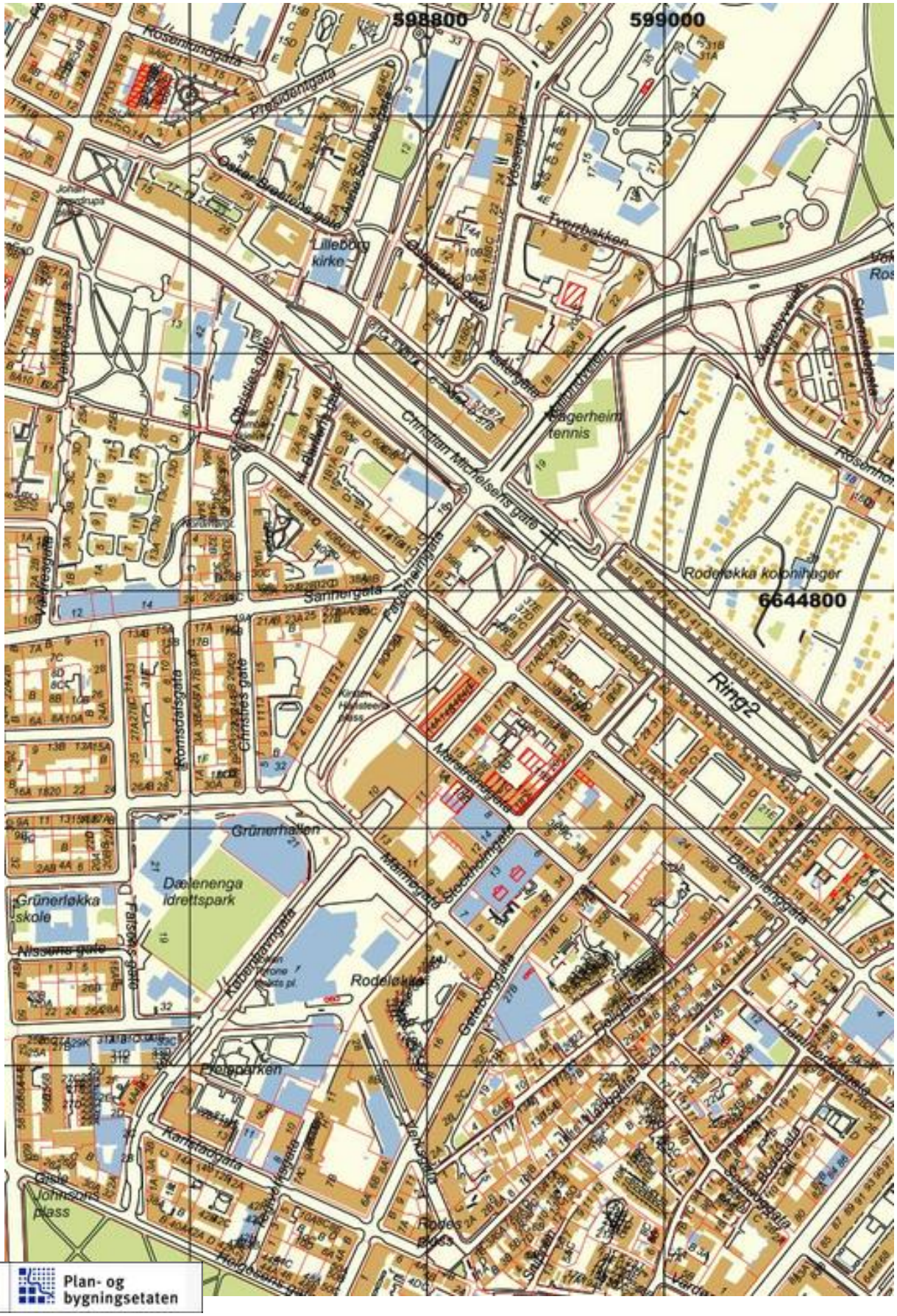
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



Plan- og bygningsetaten


598800
599000
6644800
Rosenkildegata
Prinsdalsgata
Oslo Bratsberg gate
Lilleborg kirke
Tvetenbakken
Christian Michelsens gate
Sagerheim tennis
Rodeløkka kolonihager
Ring2
Sannergata
Grünerhallen
Dælenenga idrettspark
Grünerløkka skole
Rodeløkka
Prinsparken
Gisle Johnsons plass
Plan- og bygningsetaten

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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



Dælenenggata 36 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 24.06.2026

Oslo

S-4507

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Dælenenggata 38 som reguleres til bygge-område for bolig, kontor, forretning og bevertning.

Vedtaksdato: 24.03.2010
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200504372
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200504372

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DÆLENENGGATA 38 - DEL AV GNR 227 BNR 254

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket OP1-200504372, datert 22.08.2006 og revidert 12.09.2008.

§ 2. Formål
Området reguleres til:
- byggeområde for bolig, kontor, forretning og bevertning.

Formålene kontor, forretning, og bevertning tillates på gateplan mot Dælenenggata. Disse formålene kan utgjøre maksimalt 50 % av etasjens areal. Uteservering tillates ikke mot sydøst eller syd.

§ 3. Utnyttelse
Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 1 750 m2. For arealer helt eller delvis under terreng gjelder følgende beregningsmåte:
Arealer hvor avstand mellom himling og gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygningen er mindre enn 0,5 meter skal ikke medregnes i bruksareal (BRA). Der avstand mellom himling og gjennomsnittlig planert terreng er mellom 0,5- og 1,5 meter skal arealet medregnes med 50 % BRA. Der avstand mellom himling og gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygning er mer enn 1,5 meter skal arealet medregnes med 100 % BRA.

§ 4. Plassering og høyder
Bebyggelsen skal plasseres innenfor formålsgrenser og byggegrense og maksimal gesimshøyde som vist på plankartet. Rekkverk, støyskjermer, tekniske installasjoner, trapperom og heishus tillates over maksimal gesimshøyde. Trapperom og heishus kan innenfor en grunnflate på 30 m2 gå over maksimal gesimshøyde med inntil 3,5 meter.

Balkonger (herunder innglassede balkonger) og karnapper for leiligheter over 1 etasje kan krage inntil 1,2 meter utenfor byggegrense og formålsgrense. Det tillates ikke utkraging over formålsgrenser og byggegrenser mot Dælenenggata og mot nordvest.

§ 5. Utforming
Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.

§ 6. Parkering
Boligene skal ha en parkeringsdekning for bil tilsvarende 50 % av den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo. Sykkelparkering skal være 100 % av parkeringsnormen.

§ 7. Uteoppholdsarealer
Minste uteoppholdsareal (MUA) skal utgjøre minimum 15 % av BRA til boligformål. I tillegg til uteareal på terreng kan balkonger og felles takterrasse medregnes i MUA. Balkonger skal ikke etableres mot Dælenenggata. Det skal etableres felles takterrasse på hele byggets hovedvolum og felles opparbeidet uteoppholdsareal på bakkeplan for den ubebygde del av tomten.

§ 8. Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i M: 1:200 for den ubebygde del av tomten. Planen skal vise avkjørsel, gangveier, oppholdsarealer, lekearealer og håndtering av overflatevann på egen grunn. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng. Utomhusplan skal være godkjent samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 9. Leilighetssammensetning
Leilighetssammensetningen skal være maksimum 30 % 2-roms leiligheter og minimum 20 % 4-roms leiligheter eller større. Resterende leiligheter skal være 3-roms eller større. Det tillates ikke ensidig nord- eller nordøstvendte leiligheter.

§ 10. Støy

Støyforhold skal ivaretas i henhold til Miljøverndepartementets retningslinje T-1442, tabell 2. Til grunn for avbøtende tiltak skal det foreligge en støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om rammetillatelse. Støyreduserende tiltak skal være godkjent før det gis rammetillatelse. Støytiltakene skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2014/987987/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-01 09:17

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 601645965
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
080847	AUSTVEG KARI	H0303	DÆLENENGGATA 36, 0567 OSLO
070470	HATLEBREKKE KJETIL ANDERS	H0601	DÆLENENGGATA 36, 0567 OSLO
090485	STAVER ANNE	H0204	DÆLENENGGATA 36, 0567 OSLO
050863	GRÜNER MARION		NEDRE BOGTREVEI 16, 1593 SVINNDAL
060177	AASHEIM JOHANNES	H0602	DÆLENENGGATA 36, 0567 OSLO
190980	ALVER MATS	H0203	DÆLENENGGATA 36, 0567 OSLO
311288	ROMUNDSTAD INGRID	H0404	DÆLENENGGATA 36, 0567 OSLO
161060	RØDSETH ODD MAGNE		H.O. CHRISTIANSENS V. 12, 7048 TRONDHEIM
050890	ELLEKJÆR HÅKON	H0301	DÆLENENGGATA 36, 0567 OSLO
010867	WICKMANN MARIANNE	H0102	DÆLENENGGATA 36, 0567 OSLO
261083	AUK PÅL NENSETH	H0403	DÆLENENGGATA 36, 0567 OSLO
090866	TANGEN SIDSEL KVILESJØ		GAMLE KIRKEVEI 22, 1831 ASKIM
985030200	GABLER RÅDGIVNING AS		Fjellgata 11, 0566 OSLO
090784	SØRVOLL DAG	H0401	DÆLENENGGATA 36, 0567 OSLO
040183	SKAU HELENE ROALD	H0502	DÆLENENGGATA 36, 0567 OSLO
040480	SPANGEN OLA	H0304	DÆLENENGGATA 36, 0567 OSLO
050690	ELLEKJÆR HEGE	H0301	DÆLENENGGATA 36, 0567 OSLO
220556	TANGEN GUNNAR		GAMLE KIRKEVEI 22, 1831 ASKIM
180387	BEXRUD ERIK	H0404	DÆLENENGGATA 36, 0567 OSLO
271056	KARLSEN FRED	H0802	STRANDEN 73, 0250 OSLO
938643628	Ringkjøb Invest AS		Maries vei 10B, 1363 HØVIK
011259	SKINNEMOEN SIRI ELIZABETH	H0501	DÆLENENGGATA 36, 0567 OSLO
040983	SALVESEN MARIANTHE	H0402	DÆLENENGGATA 36, 0567 OSLO
984241267	INFILL AS		Postboks 389 Sentrum, 0102 OSLO
030182	HAFSAHL JOHANNES	H0502	DÆLENENGGATA 36, 0567 OSLO

Doknr: 987987 Tinglyst: 12.11.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

13.10.14

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

Melding til tinglysing

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
190871	AUGDAHL ANDREAS HAFSTAD	H0503	DÆLENENGGATA 36, 0567 OSLO
121264	MARIUSSEN ANNE K VIK		H.O. CHRISTIANSENS V. 12, 7048 TRONDHEIM
051282	ØYGARDEN SILJE	H0403	DÆLENENGGATA 36, 0567 OSLO
020182	SMØRGRAV MARI	H0602	DÆLENENGGATA 36, 0567 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	227	584

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2014/987987/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-01 09:17

Returneres til:
Oslo Kommune
Plan- og bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 Oslo

Fødselsnr./Org.nr:
971040823

Ref.nr

Begjæring[1] om:
☐ Oppdeling i eierseksjoner
☒ Reseksjonering

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0301	Oslo	227	584		1-22

2. Hjemmelshaver(e) Se vedlegg side 5 for flere hjemmelshavere

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]	
984241267	Infill AS	1/1 av snr.	1
985030200	Gabler Rådgivning AS	1/1 av snr.	2
010867[redacted]	Marianne Wickmann	1/1 av snr.	3
938643 628	Ringkjøp Invest AS	1/1 av snr.	4
271056[redacted]	Fred Karlsen	1/1 av. snr.	5
220556[redacted]	Gunnar Tangen	1/2 av snr.	6
090866[redacted]	Sidsel Tangen	1/2	
190980[redacted]	Mats Alver	1/1 av snr.	7
090485[redacted]	Anne Staver	1/1 av snr.	8
050890[redacted]	Håkon Ellekjær	1/2 av snr.	9
050690[redacted]	Hege Ellekjær	1/2	
050863[redacted]	Marion Grüner	1/1 av snr.	10
080847[redacted]	Kari Austveg	1/1 av snr.	11
040480[redacted]	Ola Spangen	1/1 av snr.	12
090784[redacted]	Dag Sørvoll	1/1 av snr.	13
040983[redacted]	Marianthe Salvesen	1/1 av snr.	14
261083[redacted]	Pål Nenseth Auk	1/2 av snr.	15
051282[redacted]	Silje Øygarden	1/2	
311288[redacted]	Ingrid Romundstad	58 av snr.	16
180387[redacted]	Erik Bexrud Johannessen	42	
011259[redacted]	Siri Skinnemoen	1/1 av snr.	17
030182[redacted]	Johannes Hafsahl	1/2 av snr.	18
040183[redacted]	Helene Roald Skau	1/2	
190871[redacted]	Andreas Hafstad Augdahl	1/1 av snr.	19
070470[redacted]	Kjetil Anders Hatlebrekke	1/1 av snr.	20
060177[redacted]	Johannes Aasheim	1/2 av snr.	21
020182[redacted]	Mari Smørgrav	1/2	
161060[redacted]	Odd Magne Rødseth	1/2 av snr.	22
121264[redacted]	Anne Vik Mariussen	1/2	

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
2.10.14

SF-0217-3 06.2011 SignForm AS www.signform.no
Side 1 av 5

3. Begjæring

S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]
1	N	24	B																
2	B	29	B																
3	B	51	B																
4	B	52	B																
5	B	59	B																
6	B	35																	
7	B	59	B																
8	B	53																	
9	B	59																	
10	B	35																	
11	B	59																	
12	B	53	B																
13	B	59	B																
14	B	35	B																
15	B	59	B																
16	B	53	B																
17	B	82																	
18	B	72																	
19	B	53																	
20	B	82	B																
21	B	72	B																
22	B	53																	

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 1188 = nevner: 1188

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Tilleggsdeler på takterrasse tilhørende seksjon 1 og tilleggsdeler på bakkeplan tilhørende seksjon 2 og 3 skal ut av sameiebrøken. Teller til. 4 endres uten forbindelse med arealoverføring.

Tilleggsdel for seksjon 1 på takterrasse legges som tilleggsdel for seksjonene 4, 5, 7, 12-15, 20 og 21. Teller til seksjonene 1-4 samt nevner endres.

NB. Endring av brøk for seksjon 4 har sin årsak i retting, ikke verdioverføring. Brøken var satt feil i opprinnelig seksjoneringsbegjæring i 2013.

Dato	Partenes underskrift
14/5-74	INVELLA AS v/ JARL J. FRONTH

SF-0217-3 Side 2 av 4

slettet og påført etter avtale m/ Kittil Eriksrud Berggav 30.09.14 Ellen

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☐ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor samlebruken reduseres)
Oslo 12/5-2014	JARL J. FRENTH	
Oslo 14/5-2014	MARI SMØRGRAV	
Oslo 14/5-2014	INFILL AS JARL J. FRENTH	

SF-0217-3 Side 3 av 4

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering når dette medfører at det opprettes nye fellesarealer (§ 12 andre ledd) eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering i tilfeller hvor samtykke er påkrevd (§ 30)

Sted og dato	Underskrift
Oslo 12/5-2014	JAREL J. FROWITH MARI SMØRGRAV

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9)]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
227	584		1-4, 5, 7, 12-16, 20 og 21	OSLO kommune

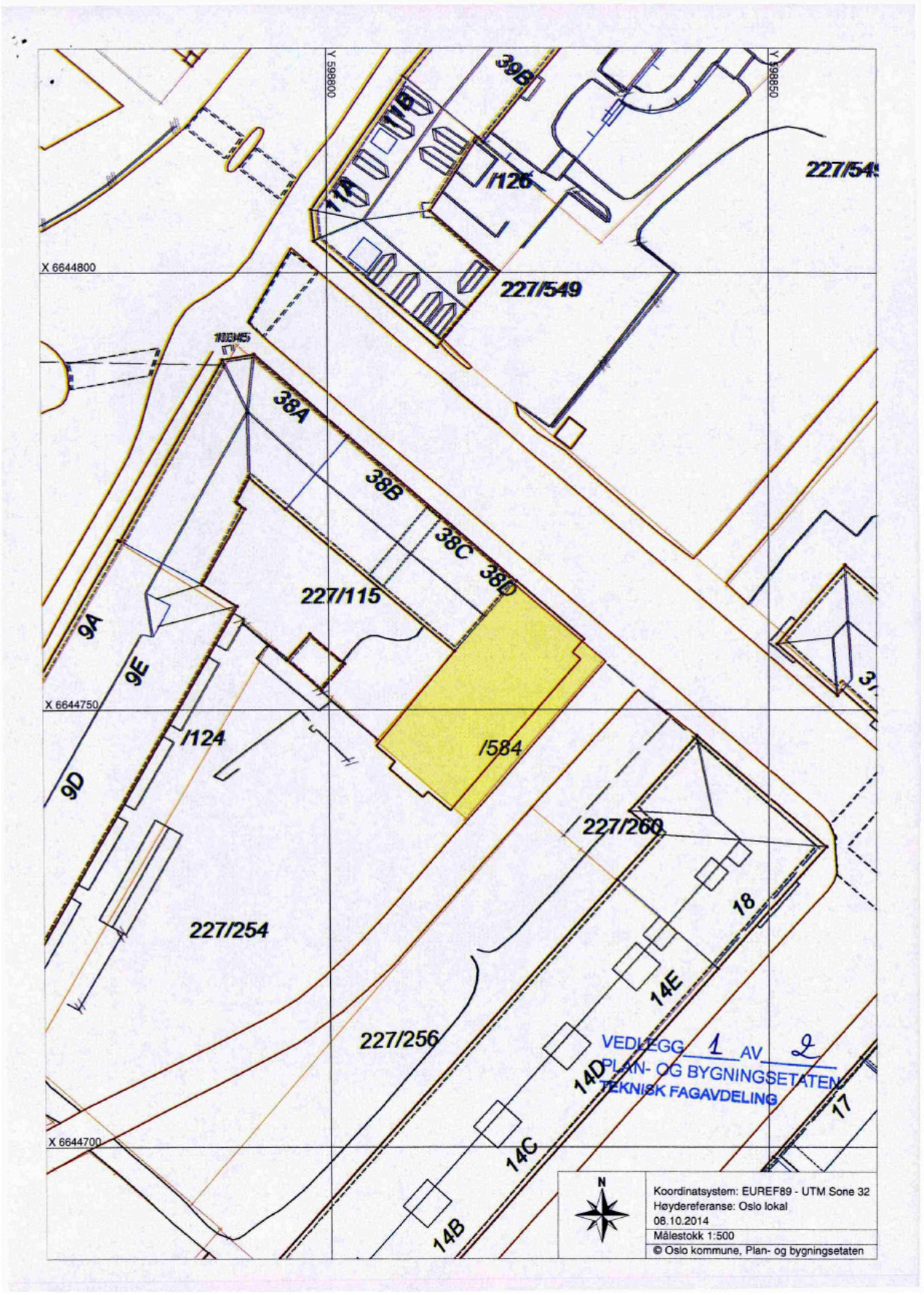
Sted og dato	Stempel og underskrift
9.10.14	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

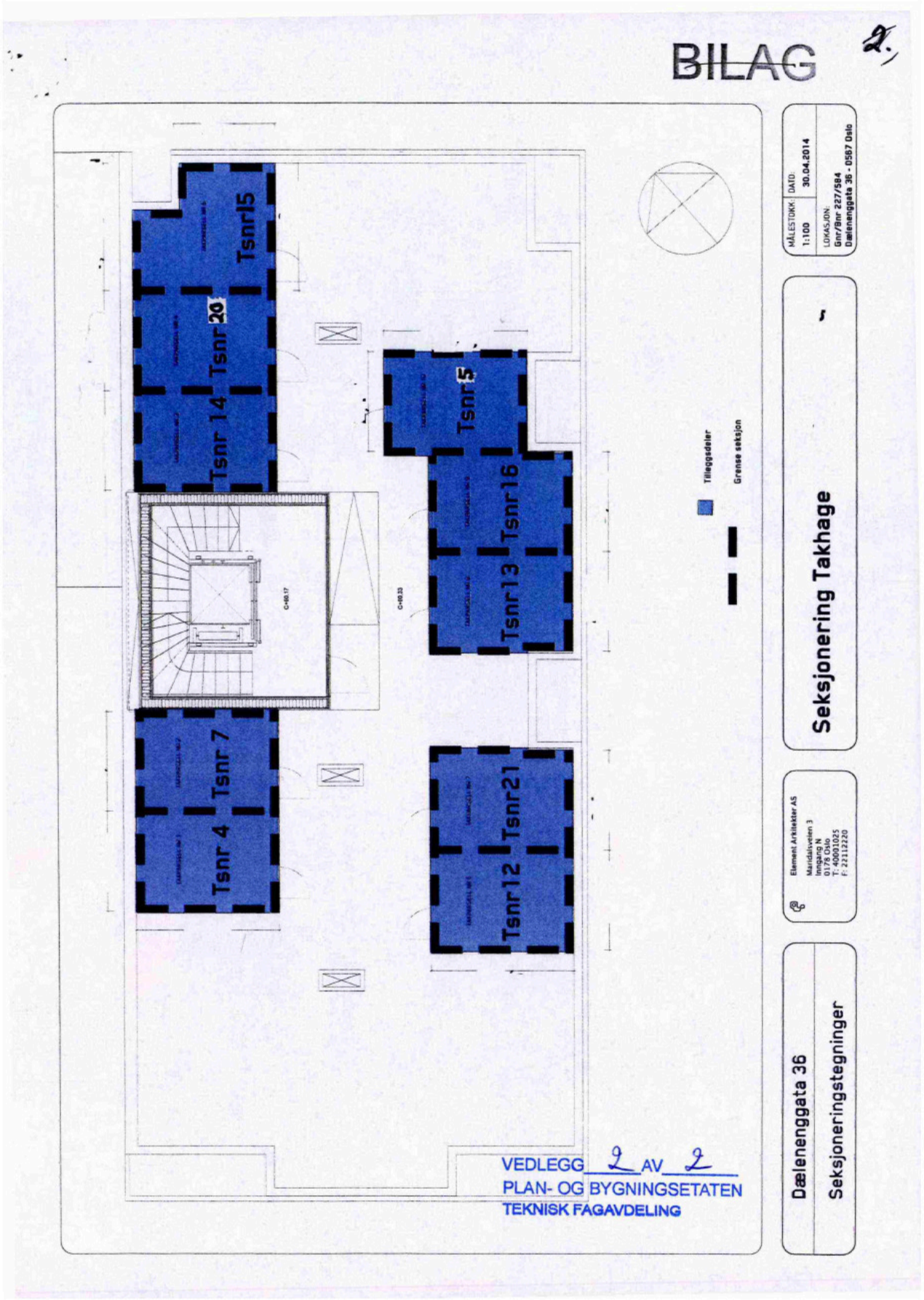
Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Dato	Partenes underskrift
14/5-14	JAREL J. FROWITH

SF-0217-3 Side 4 av 4


Y 598800
Y 598850
X 6644800
X 6644750
X 6644700
39B
11B
11A
/126
227/549
38A
38B
38C
38D
227/115
9A
9E
9D
/124
/584
227/260
227/254
227/256
18
14E
14D
14C
14B
17
VEDLEGG 1 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Høydereferanse: Oslo lokal
08.10.2014
Målestokk 1:500
© Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten


BILAG
2.
Tsnr15
Tsnr 20
Tsnr 14
Tsnr 5
Tsnr16
Tsnr13
Tsnr 7
Tsnr 4
Tsnr21
Tsnr12
Tilleggsdeler
Grense seksjon
MÅLESTOKK: 1:100
DATO: 30.04.2014
LOKASJON: Gnr/Bnr 227/584 Dælenggata 36 - 0567 Oslo
Seksjonering Takhage
Element Arkitekter AS
Maridalsveien 3
Inngang N
0178 Oslo
T: 40001025
F: 22112220
Dælenggata 36
Seksjoneringstegninger
VEDLEGG 2 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Skjøte 1)

Rekvirentens navn: Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Adresse: Postboks 491 Sentrum
Postnr. | Poststed: 105 Oslo
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: 874 780 782
Ref. nr.:

Doknr: 199715 Tinglyst: 08.03.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) 2)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
301	Oslo	227	584			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn: ☒ Nei ☐ Ja
Overdragelsen omfatter transport av festeretten: ☐ Nei ☐ Ja

Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale: ☐ Nei ☐ Ja
Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser: ☐ Nei ☐ Ja

Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis
Størrelse ideell andel:
Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d: ☒ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet
☐ 1 Bebygd ☒ 2 Ubebygd

Bruk av grunn
☒ B Boligeiendom ☐ F Fritidseiendom ☐ V Forretning/kontor
☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off.vei ☐ A Annet

Type bolig
☐ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomannsbolig ☐ RK Rekkehus/kjede
☐ BL Blokkleilighet ☒ AN Annet

2. Kjøpesum

kr 2.927.931,00
Utlyst til salg på det frie marked: ☐ Ja ☒ Nei

Omsetningstype
☐ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon
☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifteoppgjør ☒ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)

kr 2.927.931,00

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
958 935 420	Oslo kommune	

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
984 241 267	Infill AS	☒ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

Dato: 18.2.2013
Utsteders underskrift:

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Postboks 491 Sentrum
0105 OSLO
Tlf.: 02 180

RETT TINGLYSNINGSGJENPART BEKREFTES
Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo den 18.2.13 Kbm/ Gruse

Nr. 700047 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-2001/9-2005 PDF
Side 1 av 3

6. Særskilte avtaler

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Se skjøtets side 3

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted	Dato

Kjøpers/erververs underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv. 6)

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) parner(e)?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted	Dato
Oslo 18/2 - 2013	18.2.2013

Utsteders underskrift 7)	Gjentas med blokkbokstaver
Oslo kommune Eiendoms- og byfornyelsesetaten Postboks 491 Sentrum 0105 OSLO Tlf.: 02 180	Thomas Marthinsen avd.dir. Eiendoms- og byfornyelsesetaten Oslo kommune

Som ektefelle/registrert partner, samtykker jeg i overdragelsen

Dato	**Ektefelles/reg. partners underskrift**	Gjentas med blokkbokstaver

8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

Dato	Utsteders underskrift
18.2.2013	Oslo kommune Eiendoms- og byfornyelsesetaten Postboks 491 Sentrum 0105 OSLO Tlf.: 02 180

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

HEFTELSER SOM SKAL TINGLYSES PÅ GNR 227 BNR 584:
Mot nåværende og fremtidige parker, friareal, turareal og lignende ubebygget kommunal eiendom påhviler gjerdeholdet eier av gnr 227 bnr 584 alene. Dersom dette ikke blir overholdt av eier av gnr 227 bnr 584, kan Oslo kommune sørge for arbeidet på eier av gnr 227 bnr 584 sin regning. Gjerdeplikten er evigvarende.

Oslo kommune har rett til å legge og ha liggende ledninger, kummer og lignende i eller over den ubebygde del av eiendommen. På tilsvarende vis har Hafslund Nett AS* rett til å ha liggende ledninger, kummer og lignende lagt av Oslo Lysverker, i eller over den ubygde del av eiendommen.Slike anlegg skal legges slik at de er til minst mulig sjenanse for grunneier. Oslo kommune** og Hafslund Nett AS* har rett til adkomst til sine anlegg for vedlikehold av disse, herunder også utskiftning. Hvis slikt arbeid har skadet opparbeidet del av eiendommen, skal de bringes tilbake til opprinnelig stand for tiltakshavers regning.

Dersom eier av gnr 227 bnr 584 ønsker å gjennomføre større tiltak (bygninger og andre varige konstruksjoner) som gjør det nødvendig å beskytte eller flytte ledningene, plikter eier av gnr 227 bnr 584 å finne en løsning hvor det fortsatt er mulig å opprettholde ledningene gjennom eiendommen. Løsningen for ledningene skal godkjennes av ~~VAV~~,** blant annet skal avstanden fra ledning til tiltaket ikke være mindre enn 2 meter. Fordelingen av utgiftene til eventuell flytting og / eller beskyttelse av ledningene (kanal, vareror) skjer i samsvar med de til enhver tid gjeldende regler i Oslo kommune.

Oslo kommune og Hafslund NETT AS* betinger seg evigvarende rett til å ha kommunale eksisterende installasjoner fortsatt værende på eiendommen, samt å drive, fornye og vedlikeholde disse. Retten til å ha anleggene liggende kan overføres til andre rettssubjekter som overtar kommunens rolle som tjenesteyter.

Eier av gnr 227 bnr 584 overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten til stikkledninger som betjener eiendommen.

* org.nr. 980 489 698

** Oslo kommune, org.nr. 958 935 420

RETT TINGLYSNINGSGJENPART BEKREFTES
Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo den, 19/2 13 Kristin Eriksen

Noter:

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses ved tingretten. For tinglysing ved Statens kartverk, betales avgiftene etter at tinglysingen er foretatt.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr.) kan felt for seksjonsnummer (seksjonsnr.) nyttes.
3) Dokumettavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelhaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Dato	Utsteders underskrift
18.2.2013	

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Postboks 491 Sentrum
0105 OSLO
Tlf.: 02 180

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/770143/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-30 15:55

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601494669
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
984241267	INFILL AS		Postboks 389 Sentrum, 0102 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	227	584

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	227	584	0	1	109 / 1294	Næringseksjon	Ja	Nei
0301	227	584	0	2	38 / 1294	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	584	0	3	64 / 1294	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	584	0	4	51 / 1294	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	584	0	5	59 / 1294	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	584	0	6	35 / 1294	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	584	0	7	59 / 1294	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	584	0	8	53 / 1294	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	584	0	9	59 / 1294	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	584	0	10	35 / 1294	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	584	0	11	59 / 1294	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	584	0	12	53 / 1294	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	584	0	13	59 / 1294	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	584	0	14	35 / 1294	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	584	0	15	59 / 1294	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	584	0	16	53 / 1294	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	584	0	17	82 / 1294	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	584	0	18	72 / 1294	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	584	0	19	53 / 1294	Boligseksjon	Nei	Nei

Doknr: 770143 Tinglyst: 12.09.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	227	584	0	20	82 / 1294	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	584	0	21	72 / 1294	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	584	0	22	53 / 1294	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/770143/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-30 15:55

Returneres til:
Oslo Kommune
Plan- og bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 Oslo

Fødselsnr./Org.nr:
971040823

Ref.nr.

Begjæring[1] om:
☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0301	Oslo	227	584		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
984241267	Infill AS	1/1

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

3. Begjæring

S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
1	N	109	BG	13	B	59		25				37				49			
2	B	38	G	14	B	35		26				38				50			
3	B	64	G	15	B	59		27				39				51			
4	B	51		16	B	53		28				40				52			
5	B	59		17	B	82		29				41				53			
6	B	35		18	B	72		30				42				54			
7	B	59		19	B	53		31				43				55			
8	B	53		20	B	82		32				44				56			
9	B	59		21	B	72		33				45				57			
10	B	35		22	B	53		34				46				58			
11	B	59		23				35				47				59			
12	B	53		24				36				48				60			

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 1294 = nevner: 1294

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Partenes underskrift
4/6-13	

SF0217 04.2005 www.signform.no

Side 1 av 3

RETT KOPI BEKREFTES
Oslo, 6/6 2013

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo 4/6-13		JARL JOHAN Erwith
		BJØRNAR JOHNSEN

Etter avtale med

SF0217 Side 2 av 3

RETT KOPI BEKREFTES
Oslo, 6/6 2013

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9)]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
227	584		1-22	**kommune**

Sted og dato	Stempel og underskrift
Oslo 29.8.13	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

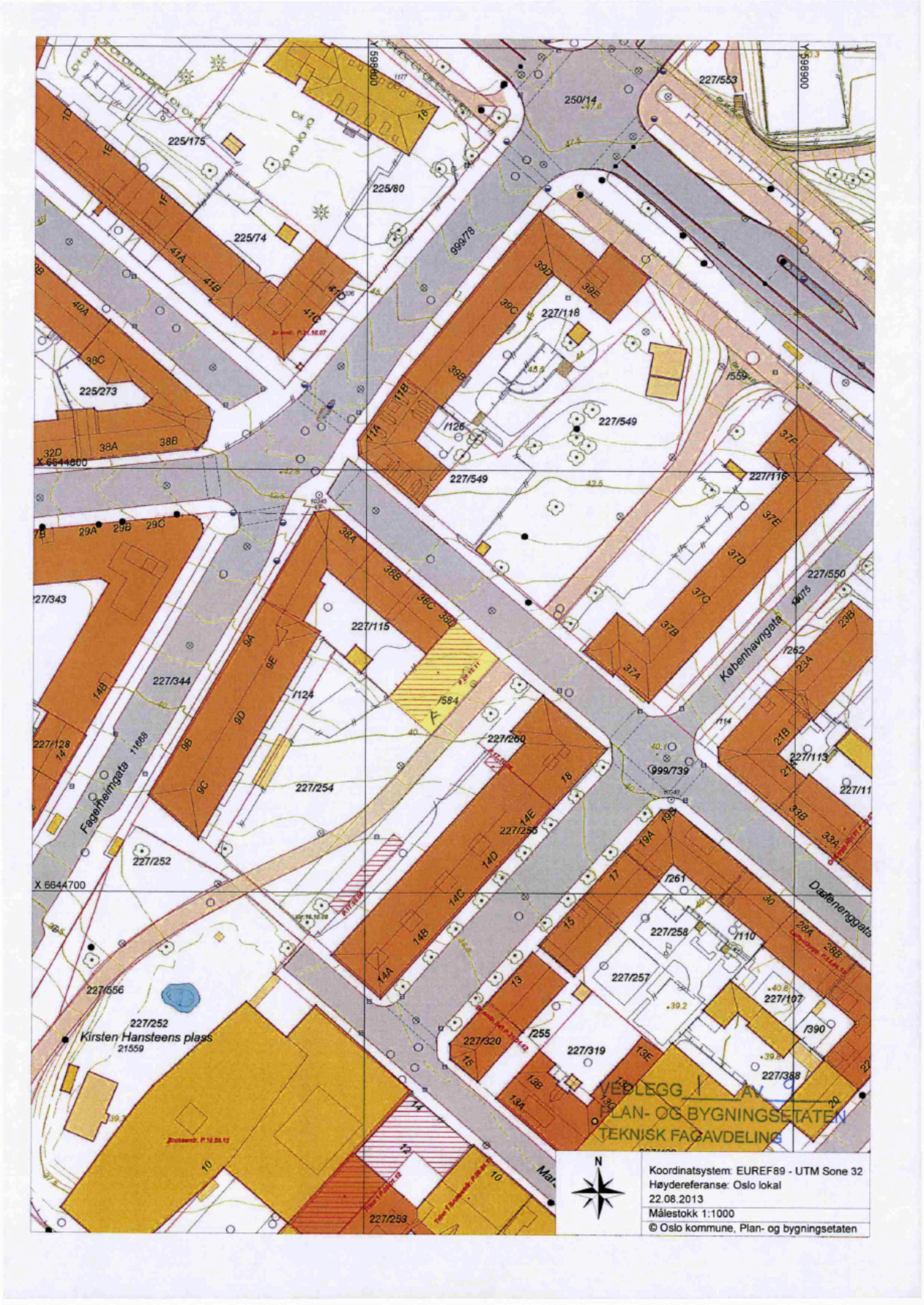
Noter:

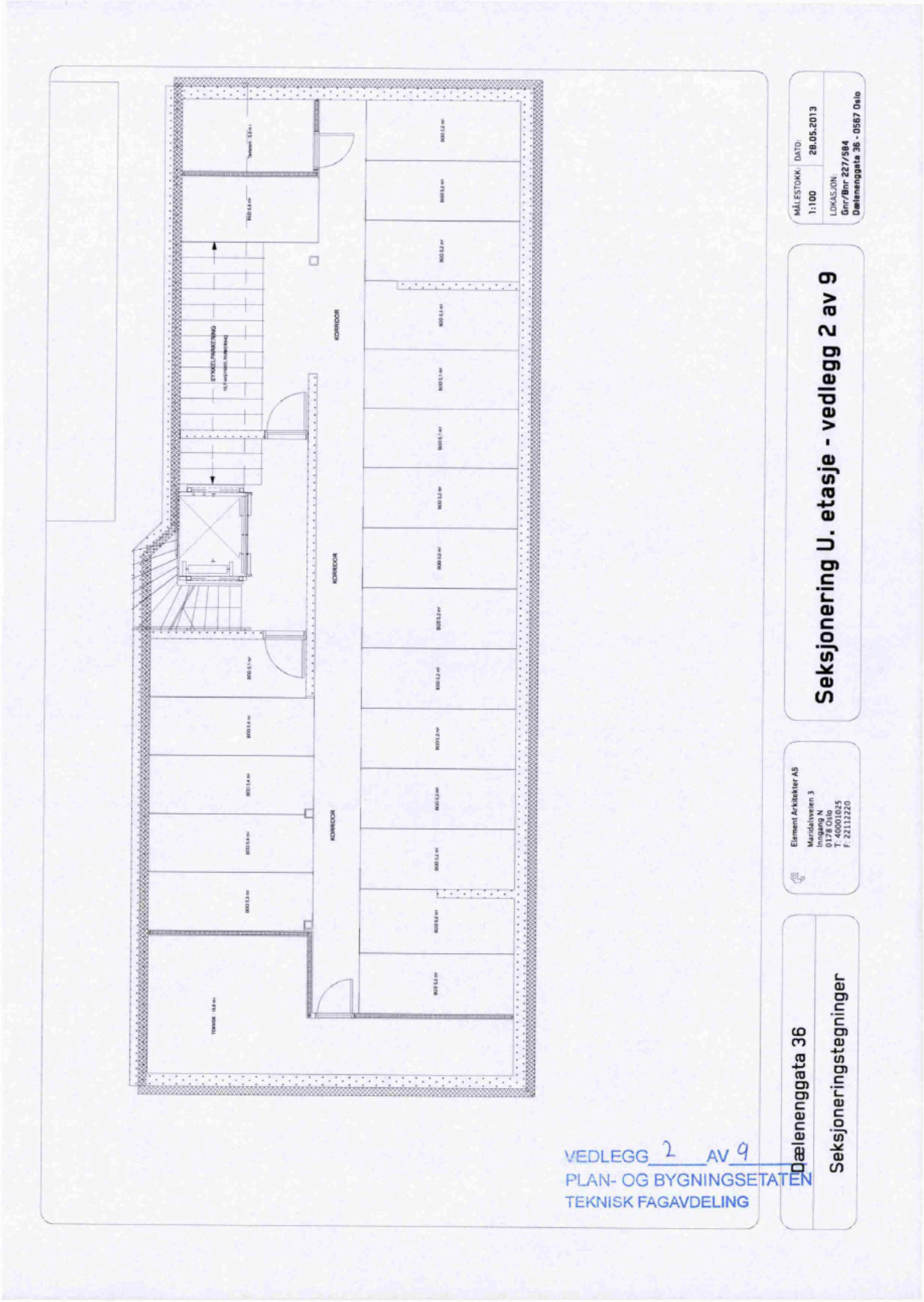
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Dato	Partenes underskrift
4/6-13	

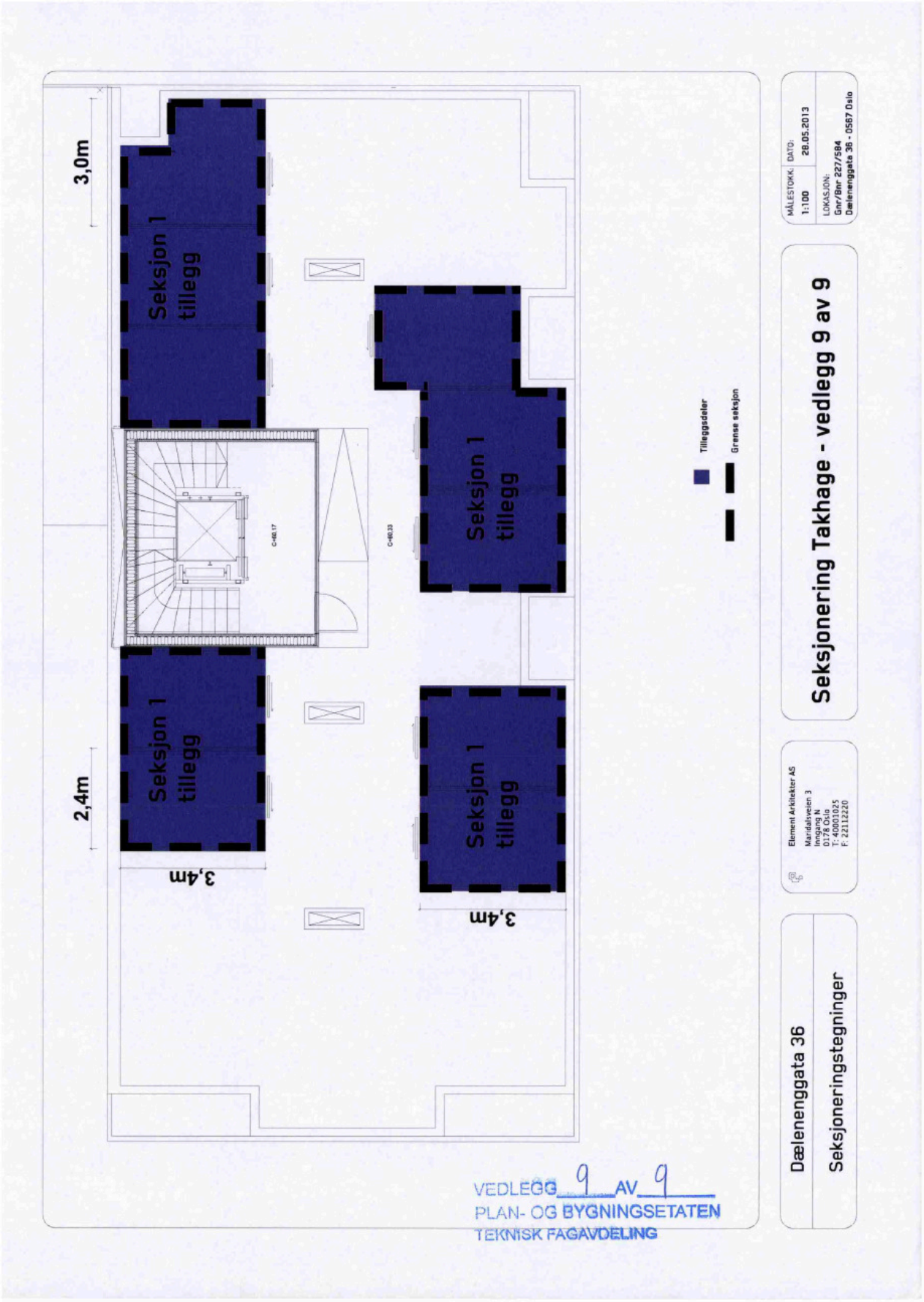
SF0217 Side 3 av 3

RETT KOPI BEKREFTES
Oslo, 6/6 2013


Kirsten Hansteens plass
21559
Fageheimgata
Københavngata
Dælenenggata
X 6644800
X 6644700
Y 598600
Y 598900
227/553
250/14
225/175
225/80
225/74
999/78
227/118
/559
227/549
/126
225/273
227/549
227/116
227/550
227/343
227/115
227/344
/124
/584
227/260
227/254
227/255
227/252
227/556
227/252
227/253
999/739
/262
/261
227/258
/110
227/257
227/107
/390
227/320
/255
227/319
227/388
VEDLEGG 1 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Høydereferanse: Oslo lokal
22.08.2013
Målestokk 1:1000
© Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten


KORRIDOR
KORRIDOR
KORRIDOR
MÅLESTOKK: 1:100
DATO: 28.05.2013
LOKASJON: Gnr/Bnr 227/584 Dælenenggata 36 - 0567 Oslo
Seksjonering U. etasje - vedlegg 2 av 9
Element Arkitekter AS
Maridalsveien 3
Inngang N
0178 Oslo
T: 40001025
F: 22112220
Dælenenggata 36
Seksjoneringstegninger
VEDLEGG 2 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


Seksjon 5
Seksjon 6
Seksjon 7
Seksjon 8
Grense seksjon
Boligseksjon
MÅLESTOKK: 1:100
DATO: 28.05.2013
LOKASJON: Gnr/Bnr 227/584 Dælenenggata 36 - 0567 Oslo
Seksjonering 2. etasje - vedlegg 4 av 9
Element Arkitekter AS
Maridalsveien 3
Inngang N
0178 Oslo
T: 40001025
F: 22112220
Dælenenggata 36
Seksjoneringstegninger
VEDLEGG 4 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

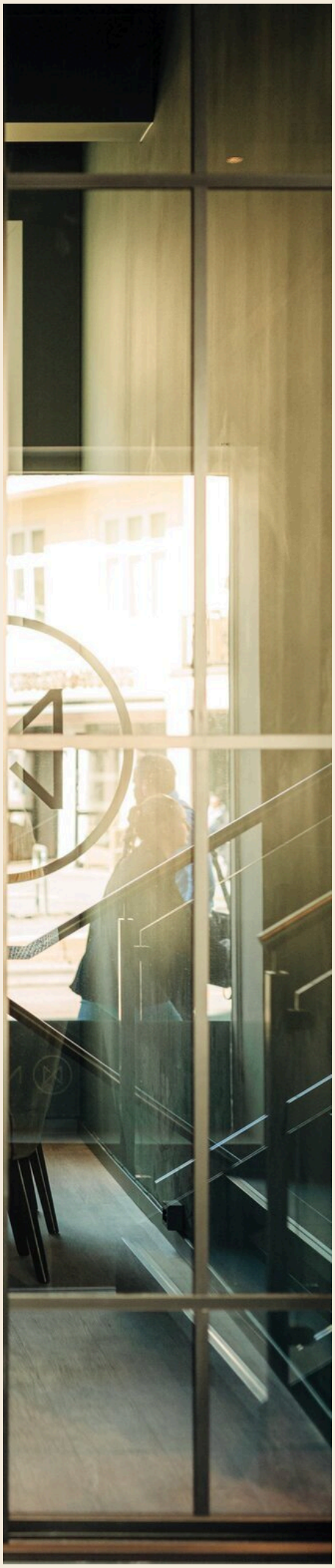

3,0m
2,4m
3,4m
3,4m
Seksjon 1 tillegg
Seksjon 1 tillegg
Seksjon 1 tillegg
Seksjon 1 tillegg
Tilleggsdeler
Grense seksjon
MÅLESTOKK: 1:100
DATO: 28.05.2013
LOKASJON: Gnr/Bnr 227/584 Dælenenggata 36 - 0567 Oslo
Seksjonering Takhage - vedlegg 9 av 9
Element Arkitekter AS
Maridalsveien 3
Inngang N
0178 Oslo
T: 40003025
F: 22122220
Dælenenggata 36
Seksjoneringstegninger
VEDLEGG 9 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Velkommen til

Nordvik Grünerløkka

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

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 64-0144/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Dælenenggata 36 0567 OSLO
Matrikkel: Gnr 227, bnr 584, snr 5 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Barry Khalidi
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Grünerløkka
b.khalidi@nordvikbolig.no
919 95 982



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

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