

Dælenenggata 16B



Velkommen til denne flotte leiligheten!

Dælenenggata 16B



Salgsoppgaven produsert 20. juni 2025

Rodeløkka;

Sjarmerende og lys 2-R toppleilighet m/ vestvendt balkong
*God standard *Flott utsyn *Felles takterrasse *Supert kollektivtilbud

Prisantydning	4 950 000,-
Fellesgjeld	191 785,-
Omkostninger	11 750,-
Totalpris	5 153 535,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 506,-
BRA-i	49 kvm
Totalt BRA	53 kvm
Soverom	1

Etasje	5. etg (Topp)
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1934
Megler	Sheraz Gilani
Telefon	984 91 885
E-post	s.gilani@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- En klassisk og romslig 2-roms leilighet med en tilbaketrukket og attraktiv beliggenhet på Rodeløkka i bydel Grünerløkka. Her bor du i en rolig gate, samtidig supersentralt med kun 3 min gange til Carl Berner med butikker og et utbredt kollektivtilbud med t-bane, trikk og buss.

- -Flott nordvestvendt balkong på ca. 4m^2
- -Flott felles takterrasse med sol hele dagen og fantastisk utsikt
- -Store vindusflater fra 2012
- -God takhøyde på ca. 2,6 meter
- -Slipet parkettgulv
- -Lyst og pent kjøkken
- -Flislagt baderom med gulvvarme
- -Oppvarming, varmtvann og bredbånd inkl.
- -Ingen forkjøpsrett
- -Lave kjøpsomkostninger

Arealer og innhold

BRA-i:	49 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	53 kvm
TBA:	4 kvm

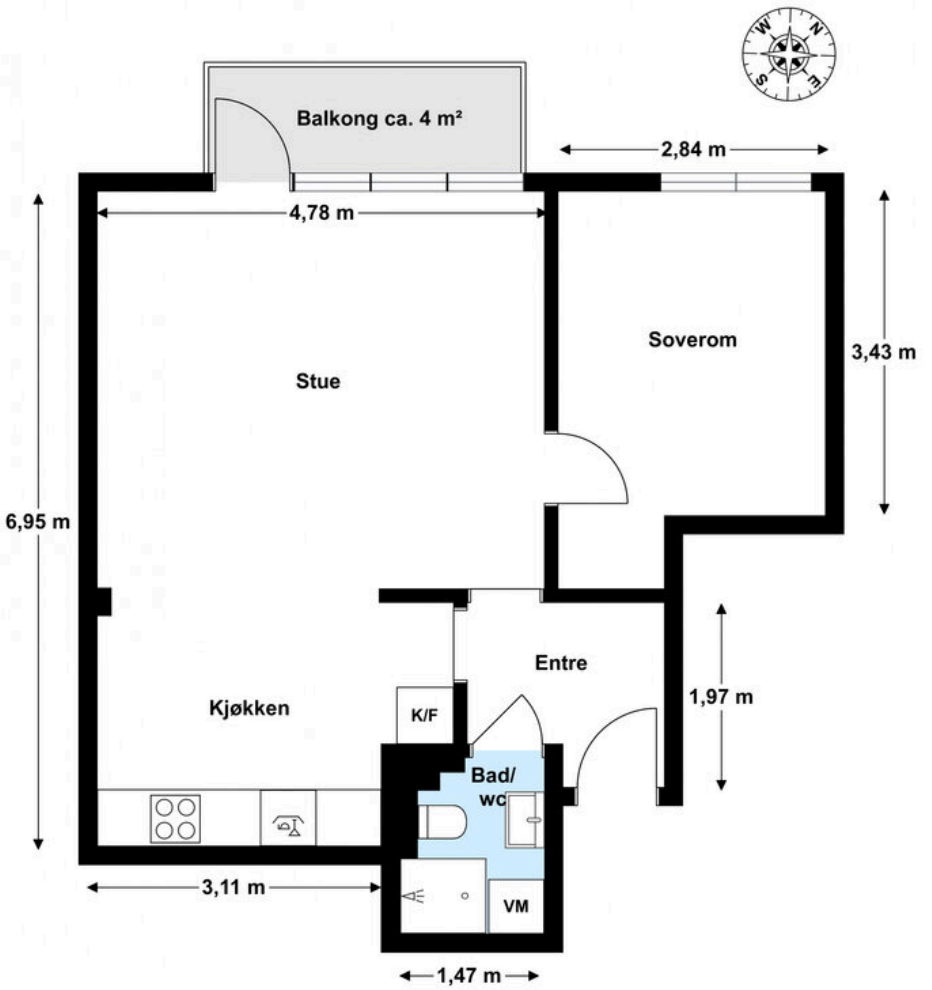
Beskrivelse:

Leilighet:
BRA-i: 49 kvm. - Entré, Stue, Kjøkken, Soverom og Baderom
TBA: 4 kvm. - Balkong

Ekstern bod:
BRA-e: 4 kvm. - Kjellerbod

Dælenenggata 16 B

5. Etasje



Grov planskisse, kun ment som illustrasjon.
Ikke egnet for arealberegning.

Norsk Taksering AS

















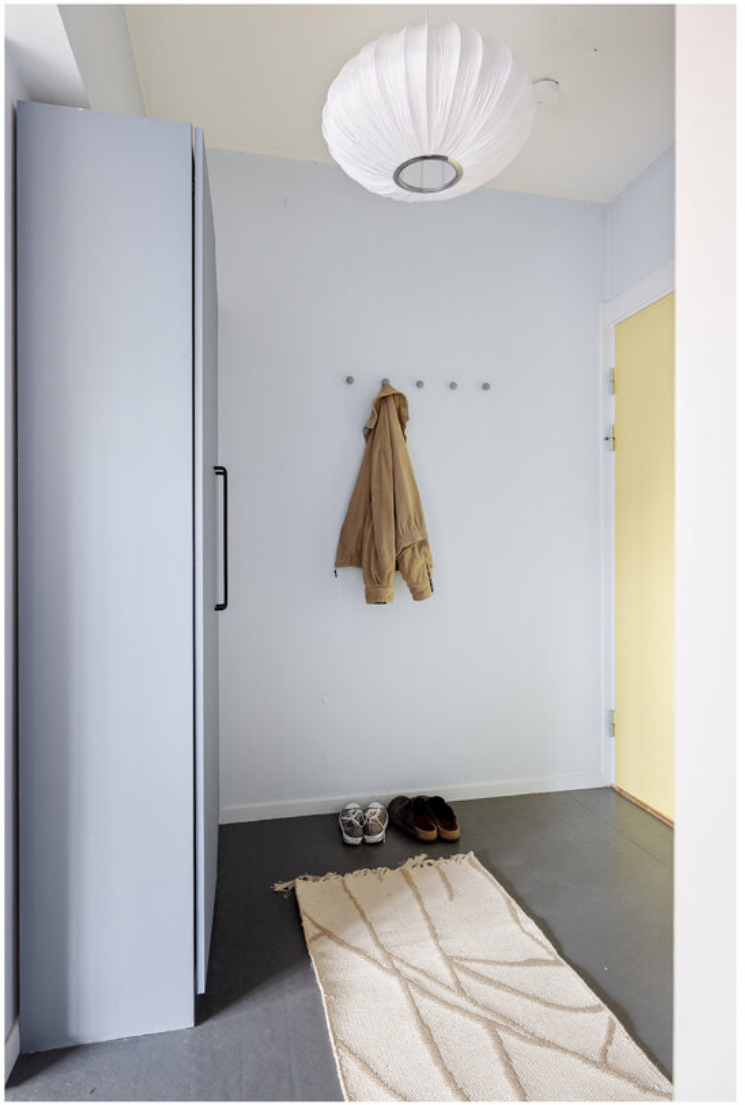







Miele





Dælenenggata 16B

Informasjon

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
64-0122/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Dælenenggata 16B, 0567 OSLO
Gnr 227, bnr 88 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 33 i Dælenenggaten 16 Borettslag, org.nr. 966396911

Selgere
Andrea Mathisen Bratsberg
Axel Stai

Kjøpesum og omkostninger
4 950 000,- (Prisantydning)
191 785,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 141 785,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
10 400,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
11 750,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
5 143 135,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
5 153 535,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1934

Etasje
5. etg (Topp)

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 49 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 53 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

Leilighet:
BRA-i: 49 kvm. - Entré, Stue, Kjøkken, Soverom og Baderom
Total BRA: 49 kvm.
TBA: 4 kvm. - Balkong

Ekstern bod:
BRA-e: 4 kvm. - Kjellerbod
Total BRA: 4 kvm.

Innhold og selgers kommentarer

Leiligheten har følgende romfordeling:
Entré, Stue, Kjøkken, Balkong, Soverom og Baderom.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 4 m².

Som beboer har du også tilgang til en flott felles takterrasse med sol hele dagen og fantastisk utsikt!

- Hva kommer dere til å savne med boligen/området?
Selger: "Vi har trivdes veldig godt i både leiligheten og i området. Leiligheten er luftig, lys og sjarmerende. Den føles mye større enn det den er på grunn av den optimale planløsningen. Takterrassen er fantastisk, og vi har brukt den mye og har ofte hatt venner på besøk. Det er alltid god plass til å være der oppe, og den er veldig tilgjengelig for oss i øverste etasje. Beliggenheten er perfekt på sjarmerende og rolige Rodeløkka samtidig som det er kort vei til kollektivknutepunktet Carl Berner. Vi kommer til å savne denne leiligheten mye."
- Hvilke er deres favoritturer i nabolaget?
Selger: "Dælenenggata er i seg selv hyggelig med både kafeer (Kaffe Lykke), barer (Art bar/Evviva) og restauranter (Hot Shop/Vulkani Sushi). Herfra kan man gå oppover mot Torshovdalen eller nedover mot Grunerløkka. Vi går som regel gjennom trehusnabolaget Rodeløkka hvis vi skal nedover mot sentrum. Eventuelt kan man gå mot Ola Narr og Tøyenparken som er i nærheten, eller oppover mot Rosenhoff og Sinsen."

- Hvem er naboene, og hvordan er nabolaget (alder, barn, husdyr, trygghet etc.)?
Selger: "Naboene er hovedsakelig aleneboere eller par i alderen 20-50. Usikker på om noen er leietakere, men har inntrykk av at de fleste eier. Ikke mange barn, men har bodd spedbarn her tidligere. To hunder i oppgang B, usikker på oppgang A. Oppleves svært trygt. Naboene er veldig hyggelige og behjelpelige, og vi har en aktiv facebook-gruppe der man kan spørre om råd/hjelp og gi nabovarsler."

- Litt om nærmiljøet og området generelt (offentlig kommunikasjon, servicetilbud, butikk, skole/barnehage, rekreasjonsmuligheter/sport etc.
Selger: "Naboene er hovedsakelig aleneboere eller par i alderen 20-50. Usikker på om noen er leietakere, men har inntrykk av at de fleste eier. Ikke mange barn, men har bodd spedbarn her tidligere. To hunder i oppgang B, usikker på oppgang A. Oppleves svært trygt. Naboene er veldig hyggelige og behjelpelige, og vi har en aktiv facebook-gruppe der man kan spørre om råd/hjelp og gi nabovarsler."

Standard

- Balkong:
Fra stuen er det utgang til en flott nordvestvendt balkong på ca. 4m². Balkongen er oppføring i 2012 og har spaltegulv i impregnert treverk. Det er god plass til en hyggelig sittegruppe og gode sol- og utsiktsforhold.
- Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i en fin, sosial og åpen løsning med stuen. Består av takhøy IKEA

kjøkkeninnredning fra 2003 med hvite høyglans laminerte fronter og benkeplater i heltre. Mosaikkfliser over kjøkkenbenk og benkebelysning oppunder overskap. Nedfelt keramisk oppvaskkum og ettgreps kjøkkenarmatur. Integrert oppvaskmaskin. Frittstående komfyr og kjøle-/fryseskap. Kjøkkenventilator med kullfilter.

- Baderom:
Baderommet ble pusset opp i regi av tidligere eier i 2003. Byttet servant og servantarmatur i 2015 og nytt toalett i 2021. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Flislagte hyller over toalett. Vegghengt porselenservant, ettgreps servantarmatur, speil og downlights. Dusjhjørne rett på gulv med opphevet/flislagt sokkel, skyvedører i glass, dusjbatteri og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin på opphevet/flislagt sokkel.

- Innvendig:
-Gulv: Gulvbelegg i entré. Slipet parkettgulv i stue/kjøkken og soverom.
-Vegger: Hovedsakelig malte flater (malte plater og malt puss/murverk). Kontrastvegg med teglstein i kjøkken.
-Himlinger: Malt puss/betong i alle rom med unnatt i våtrom. Originale finérte innerdør til bad/wc og soverom. Åpne fastkarmer til stue og kjøkken.
-Oppbevaring: Garderobeskap med malte glatte fronter i entré. Garderobenijse med hylle og oppheng i soverom.

For utfyllende tekniske standard for øvrig henvises det til vedlagt tilstandsrapport.

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 Grünerløkka, parkeringssone A, B, C, D og E:
-Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: kr. 6 200 for ett år
-El-bil: kr. 2 090 for ett år
-Motorsykkel og moped: kr. 3 100 for ett år
-El-motorsykkel og el-moped: kr. 1 045 for ett år

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært:
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørteknikk VVS v/ Kai Johnsen. En tidligere eier byttet servant og blandebatteri på
bad i 2015.

- 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: Bygd balkonger og vinduer i 2012 av RK Teknik, prosjektledelse ved OBOS. Nye
beslag mellom balkong og yttervegg i 2020 av ViFix Blikk. Takterrasse:
Oppgradering av takterasse høsten 2021. Nytt takbelegg,
platting og møbler. I regi av borettslaget. Nye ytterdører i inngangspartiet våren

2024. I regi av borettslaget. Terrasse: Noe fukt i
4. etasje som følge av innsig fra balkonger. Ble utbedret lenge før vi tok over og nye preventive beslag på alle balkonger i 2020.

- Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært:
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppgradering av dreneringssystemet på taket i forbindelse med oppgradering av
takterrasse høsten 2021. I regi av borettslaget.

- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Før vår eiertid: Hafslund rutinekontroll utført av Infratek Elsikkerhet, avvik utbedret av
Proff Elektriker AS i 2016. Søk etter jordingsfeil etter utslag på jordfeilbryter v/ Fixel AS i 2021. Ingen jordingsfeil funnet, men
skiftet utbrent dimmer som slo ut på alarmen. I vår eiertid: tilkobling til plejd på en dobbelisolert stuelampe for å kunne bruke
smartpære (Fixel AS høst 2021), montert et stikk m/j ved seng på soverom (Fixel AS høst 2021).

-Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja:
Når ble kontrollen utført? Hafslund rutinekontroll utført av Infratek Elsikkerhet i 2016 før vi overtok leiligheten.
- Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Proline utførte rørfornying i 2015 (rør i rør).

- Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller
soppskader?
Ja
Beskriv: Sprekker på noen av flisene.

- Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert
ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja
Beskriv: Da vi flyttet inn lekket radiatoren på soverommet litt fra ventilen da man skrudde på. Denne ble kort tid etter reparert i
forbindelse med kontroll av radiatoranlegget (i regi av borettslaget).

- Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i
dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligens areal er oppgitt i takstrapporten fra forrige salg av eiendommen (utført
26.02.2021)

Bygningssakkyndig

Kim Edvard Johansen

Byggemåte

Murgård over 5 etasjer og kjeller oppført 1934. Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i murverk/betong. Yttervegger i murverk/betong. Fasader er forblendet med spekkmurt teglstein. Grunnmuren er pusset/malt. Flat takkonstruksjon antatt tekket med takmembran/asfalttakbelegg. Det er etablert takterrasse. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper og repos i betong m/terrazzo, stålgelender og malte overflater. Malte trevinduer med 2-lags glass datert 2012. Malt glatt brann- og lydklassifisert entrédør i tre med sikkerhetslås og kikkehull (Swedoor, B30/35db). Malt balkongdør i tre med 2-lags glass datert 2012. Nordvestvendt balkong på ca. 3,9 m^2. Balkongdekke i stål med spaltegulv i impregnert treverk. Stålrekkverk med glassplater e.l og rekkverkshøyde på ca. 1,22 m.

Det foreligger tilstandsrapport utført av Takstmann Kim Edvard Johansen v/ Norsk Taksering AS, datert 18.06.2025.

Bygningsdeler som har fått TG2:

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Baderom > Overflater vegger og himling
Baderom > Overflater Gulv
Baderom > Sluk, membran og tettesjikt

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Innvendig > Innvendige dører
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Baderom > Sanitærutstyr og innredning
Baderom > Ventilasjon
Stue/kjøkken > Overflater og innredning
Stue/kjøkken > Avtrekk

Innbo og løsøre

Alle hvitevarer medfølger.

Disse medfølger ikke , ifølge selger:
-Alle lamper.
-Kommode og nattbord på soverom.
-Sjenker og bokhylle i stua.
-Garderobeskap i gangen.

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

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - grønn

Oppvarming

Oppvarming med fjernvarme til radiatorer. Elektrisk gulvvarme på baderom. Oppvarming med fjernvarme og varmtvann er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3 436 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 506,- pr. mnd.
Inkluderer: Oppvarming og varmtvann, bredbånd, vaktmestertjenester, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, forretningsførsel, festeavgift, kommunale avgifter og betjening av andel fellesgjeld.
Herav:
Diverse felleskostnader kr. 3 694
Nedbetaling av balkonglån kr. 562
Bredbånd kr. 250

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 191 558,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 766 233,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Bredbånd: kr. 250 inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget

Dælenenggate 16 Borettslag (org.nr.: 966 396 911)
-Ligger i bydel Grünerløkka.
-Består av 38 andelsleiligheter.
-Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Større vedlikehold og rehabiliteringer i borettslaget:
2020: Balkongene i 5. etg: Tetting av balkongene slik for å unngå lekkasje av vann nedover.
2019: Utbedring av bunnledninger: Pålagte utbedringer av bunnledning ut av huset ble gjennomført. Styret var prosjektleder og hentet selv inn tilbud for å spare penger.
2019: Radiatorer: Gjennomgang av alle radiatorer med påfølgende utbedringer av det mest kritiske.

2018: Diverse utbedringer og vedlikehold: Nye lys i inngangspartier. Beskjæring av trær mot Langgata. Tiltak mot rotter. Utbedring av sprekker i tak i en leilighet. Kartlegging av tilstand på radiatorer.
2017: Solgt bruksrett uteareal gatepl.Fjellga.
2017: Solgt kott oppgang A
2017: Solgt areal kjeller
2016: Uteområdet oppgradett med kantstein, brosteinsdekke, nytt gress, bøkhekk og annen beplantning
2016: El-kontroll: Etter gjennomføring av 20-årskontroll av elektrisk anlegg ble det påpekt en rekke feil hos enkelte. styret organiserte felles elektriker for utbedring hos de som ønsket, slik at kostnaden for hver enkelt beboer skulle bli så lav som mulig.
2015: Nye postkasser
2015: Rørsystemet i hele byget fornyet
2015: Omorganisering av boder: Omorganisering av kjellerlokalene og boder, slik at alle har en bod på nogenlunde lik størrelse.
2014-2015: Oljefyr fjernet og erst. med fjernvarme

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det opereres ikke med forkjøpsrett i dette borettslaget.

Styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Andel fellesgjeld kr. 191 785,- (pr. 16.06.2025)

- Lån 1:
Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207845779
Restsaldo for andel: kr. 86 980
Kapitalkostnader for andel: kr. 557

- Lån 2:
Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98208142437
Restsaldo for andel: 0,00
Kapitalkostnader for andel: kr. 1,24

- Lån 3:
Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98208292986
Restsaldo for andel: kr. 104 805
Kapitalkostnader for andel: kr. 648

Fellesformue

Kr 2 154,- pr. 31.12.2024

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt salgsoppgaven.

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt med unntak av reptiler og insekter. Styret kan pålegge bruker av eiendommen til å gjøre tiltak hvis husdyrhold er til ulempe for naboer.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 87836633

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 209 kvm.
Felles festet tomt for borettslaget. Fellesareal er opparbeidet med plen- og grøntområder, beplantning, prydbusker og trær, samt asfalterte internveier.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en perfekt beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt med nærhet til urbant byliv, men samtidig ønsker å bo med store, flotte grøntarealer like i nærheten.

- Idylliske Rodeløkka
Et av byens mest sjarmerende områder ligger få minutters gange unna leiligheten - Rodeløkka er et vakkert og idyllisk boligområde med masse sjarm. Det er ikke nok å bare se området, det må også oppleves. Rodeløkka ligger stille og skjermet til. Her er det ingen gjennomgangstrafikk. Bebyggelsen er karakteristisk, og består i stor grad av eldre trehus. Her er det også en populær velforening som arrangerer populære aktiviteter for barn og voksne.

- Carl Berner - en by i byen
Carl Berner opplever stor utvikling og forventes å bli et nytt samlingspunkt for bydelen. Nærområdet byr på alt du måtte trenge i umiddelbar nærhet med flere gode service- og forretningstilbud i området, alle med minutters gange fra leiligheten. Det nyeste tilskuddet er Carl Berner Torg som åpnet dørene i februar 2021. Her finnes blant annet Coop Mega som kan friste med sin deilige ferskvaredisk og et stort utvalg av dagligvarer, apotek, Kaffebrenneriet, og Fly Chicken som er en ny og spennende restaurant. Området kan også by få flere gode sushi-steder, og ikke minst Hot Shop og Art Bar kun en liten rusletur unna. I tillegg til dette, finnes Carl Berner Passasjen som åpnet høsten 2020. Her finnes blant annet Kiwi og Vinmonopolet. Boligen ligger rett ved Spar og Kiwi, og Vulkani Sushi. Hvis dette ikke er nok finnes, det flere tilbud rundt rundkjøringen i Carl Berner krysset. Her er det både Coop Extra, Narvesen og 7-eleven, W.B Samson, Backstube og Kaffekompaniet, Carl Berner frukt og grønt og delikatesser som selger ferske grønnsaker og Mini Sushi som også kan by på deilig take-away. Andre praktiske gjøremål kan også gjøres her. Området kan by på flere forretninger som Lampemagasinet, Jernia, skredder, Dr. Dropin, Squeeze for en deilig massasje, hudpleiesalongen Skin By Me, flere blomsterforretninger, og nok et apotek. Hvis du mot all formodning skulle ha glemt at butikkene stenger på søndager, må du ikke fortvile. Joker Carl Berner er søndags- og døgnåpent. Dette er et område hvor vi mener det når vi sier at du har alt du måtte trenge i umiddelbar nærhet.

Den gamle verkstedhallen, Carls på Carl Berner omgjort til det som skal bli Oslos

råeste storstue - et innholdsrikt urbant grendehus som er åpent fra tidlig morgen til midnatt med kaffebar, deli-restaurant, pub med festsal, stor uteservering og flere velutstyrte arrangementsrom som blir en attraksjon i byen!

- Et kollektiv-knutepunkt
Kort avstand til bysykkel-stativ og bussholdeplass. Herfra går 30-bussen mot Nydalen samt Bygdøy via Bygdøynes. Bysykkelen er en kjapp og enkel måte å komme seg rundt i Oslo, og som er et flott supplement til de andre kollektivtilbudene. Området har et av Oslos beste tilbud av offentlig kommunikasjon. Det er få minutters gange til T-bane (Carl Berner) med direktelinjer til blant annet Nydalen, Blindern, Forskningsparken, Ullevål sykehus, sentrum m.m. Ringen T-banelinje går gjennom Carl Berner. I tillegg er det 5 små minutter til ytterligere trikk og bussforbindelser ved Carl Berner-krysset, som bl.a. 20, 21, 28, 31 og 57 bussen, samt 17-trikken. 31 bussen kjører alle dager og gjennom hele døgnet, som er helt topp om du jobber skift eller har vært en tur på byen. Flybussen går også forbi Carl Berner. Her behøves ingen planlegging.

- Bydelens severdigheter og uteliv
Innen gåavstand finner du hippe og urbane Grünerløkka som er kjent for sitt pulserende kultur- og uteliv. Her finner man spennende kaféer og restauranter - blant annet populære Munchies, Delicatessen, Villa Paradiso etc. På Grünerløkka er det kort vei til populære utesteder som Blå, Aku Aku og Parkteatret. Liker man å gå på loppemarked, arrangeres dette hver søndag i Birkelunden.

- Kort vei til parkliv
Det er mange flotte grøntområder i umiddelbar nærhet. Byens fineste park, Botanisk hage, ligger en liten spasertur unna. Hagen har 7500 forskjellige plantearter og sorter som er samlet opp siden den ble etablert i 1814. Naturhistorisk museum, Geologisk museum og Zoologisk museum og Tøyen hovedgård ligger alle i Botanisk hage. Kampen park, med sin storslåtte utsikt og unike stemning er ikke langt unna. Sofienbergparken er også populær om sommeren. I tillegg er det store grøntområder langs Akerselva med flotte turmuligheter. Sjøbadet ytterst på Sørenga har blitt en populær badeplass under sommerhalvåret.

Populære Ola Narr/Tøyenparken er også rett rundt hjørnet.
Tøyenparken er det perfekte sted på sommeren for grilling og sol. For barna vil lekemuligheten være et yndet sted for aktivitet og moro. Fra toppen av parken er det utsikt utover hele Oslo og bratte bakker som brukes til skihopp og aking vinterstid. Her arrangeres også Øya-festivalen. Ta en tur innom Tøyenbadet for både innendørs og utendørs svømmebasseng.

- For den spreke
Det er variert utvalg av treningsmuligheter for deg som etter en lang dag på kontoret eller lesesalen, ønsker å trene innendørs. I boligens nærområde finnes SATS Carl Berner og SATS Ringnes Park, Fresh Fitness, Mudo Gym og Tøyenbadet. I tillegg finnes det både store og små grøntarealer, fotballbaner, sandvolleyballbaner og tennisbaner.

Bebyggelse

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av murgårder og boligblokker i kvartalsbebyggelse.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger "ekspedisjonsdokument" fra byggeåret. Det foreligger også ferdigattest fra 2017 på bruksendring fra forretning til kontor. Dokumentene ligger vedlagt i salgsoppgaven sammen med godkjente byggetegninger.

Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjennelser blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helseråd, etc). Dette dokumentet kan være (ferdig) attestert, men i noen tilfeller er det bare registrert dato for byggeanmeldelse. Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert) for bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt opp. Ekspedisjonsdokument kommer hovedsakelig i bygg som ble bygget på 1800-tallet og frem til rundt 1940-50.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/227/88:

10.11.1977 - Dokumentnr: 521282 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 40 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 11,276
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

21.07.1937 - Dokumentnr: 404485 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Rettighetshaver: Fjellgt 45
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

10.11.1977 - Dokumentnr: 521282 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 40 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 11,276
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

04.06.1932 - Dokumentnr: 900715 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA DÆLENENGGT 12B - UTGÅTT

Legalpant

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

Verneklasse/SEFRAK

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan

avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

forbrukere.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Markedspakke Nordvik kr. 21 900,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Grunnpakke Leilighet/tinglysning/e-signering kr. 9 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 26 108,-

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 20. juni 2025

Ansvarlig megler

Sheraz Gilani, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98491885

Meglerforetaket

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

Dælenenggata 16B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Dælenenggata 16 B , 0567 OSLO
OSLO kommune
gnr. 227, bnr. 88
Andelsnummer 33

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 13.06.2025 **Rapportdato:** 18.06.2025 **Oppdragsnr.:** 13372-4181 **Referansenummer:** SD4216

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kim Edvard Johansen

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



Kim Edvard Johansen
Uavhengig Takstingeniør
kej@norsktaksering.no
977 88 440

Dælenenggata 16 B , 0567 OSLO
Gnr 227 - Bnr 88
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, 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.

Dælenenggata 16 B , 0567 OSLO
Gnr 227 - Bnr 88
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet i murgård oppført i 1934. Datidens byggeregler og forskriftskrav ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Leiligheten ligger i bygningens 5.etg og består av entré, bad/wc, soverom og stue/kjøkken i åpen løsning med utgang til balkong på ca. 3,9 m². Takhøyde ble målt til ca. 2,60 m. I tillegg disponerer leiligheten 1 kjellerbod på ca. 3,7 m².

Vedlikehold og standardheving i senere tid:
2003: Bad/wc ble pusset opp av tidligere eier
2003: Satt inn IKEA kjøkken
2012: Utskiftning av vinduer og balkongdør i regi av borettslaget
2012: Oppføring av balkonger (RK Teknik, prosjektledelse ved OBOS)
2015: Rehabilitering av avløpsrør med rør-i-rør i regi av borettslaget (Proline AS)
2015: Byttet servant og servantarmatur (Rørteknikk AS)
2016: Kontroll av EL-anlegg i regi av Infratek Elsikkerhet, avvik utbedret av Proff Elektriker AS
2020: Nye beslag mellom balkong og yttervegg
2021: Søk etter jordingsfeil og skiftet dimmer (Fixel AS, samsvarserklæring foreligger)
2021: Tilkobling til plejd på en dobbelisolert stuelampe for å kunne bruke smartpære, samt montert stikk ved seng på soverom (Fixel AS, samsvarserklæring foreligger)
2021: Installert 3 stk jordfeilautomater (Vito Elektro Service AS, samsvarserklæring foreligger)
2021: Oppgradering av takterasse med bla. nytt takbelegg, platting og møbler i regi av borettslaget
2021: Nytt toalett
2021: Ny komfyr
2024: Nye ytterdører i inngangspartiet i regi av borettslaget
2024: Byttet blandebatteri på kjøkkenet
2025: Byttet oppvaskmaskin (brukt modell)

Vedlikeholdshistorikk er hentet fra tidligere salgsoppgave og opplysninger gitt av selger.

Andelsleilighet - Byggeår: 1934

UTVENDIG Gå til side

Murgård over 5 etasjer og kjeller oppført 1934. Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i murverk/betong. Yttervegger i murverk/betong. Fasader er forblendet med spekkmurt teglstein. Grunnmuren er pusset/malt. Flat takkonstruksjon antatt tekket med takmembran/asfalttakbelegg. Det er etablert takterrasse. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper og repos i betong m/terrazzo, stålgelender og malte overflater. Malte trevinduer med 2-lags glass datert 2012. Malt glatt brann- og lydklassifisert entrédør i tre med sikkerhetslås og kikkehull (Swedoor, B30/35db). Malt balkongdør i tre med 2-lags glass datert 2012. Nordvestvendt balkong på ca. 3,9 m². Balkongdekke i stål med spaltegulv i impregnert treverk. Stålrekkverk med glassplater e.l og rekkverkshøyde på ca. 1,22 m.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Gulvbelegg i entré. Slipet parkettgulv i stue/kjøkken og soverom. Vegger: Hovedsakelig malte flater (malte plater og malt puss/murverk). Kontrastvegg med teglstein i kjøkken. Himlinger: Malt puss/betong i alle rom med unntatt i våtrom. Originale finérte innerdør til bad/wc og soverom. Åpne fastkarmer til stue og kjøkken. Garderobeskap med malte glatte fronter i entré. Garderobenijse med hylle og oppheng i soverom.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc ble pusset opp i regi av tidligere eier i 2003. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Flislagte hyller over toalett. Vegghengt porselenservant, ettgreps servantarmatur, speil og downlights. Dusjhjørne rett på gulv med opphevet/flislagt sokkel, skyvedører i glass, dusjbatteri og håndusj. Opplegg og plass for vaskemaskin på opphevet/flislagt sokkel. Utenpåliggende vannrør i forniklet kobber. Synlige avløpsrør i krommet plast. Byttet servant og servantarmatur i 2015. Nytt toalett i 2021.

KJØKKEN Gå til side

Takhøy IKEA kjøkkeninnredning fra 2003 med hvite høyglans laminerte fronter og benkeplater i heltre. Mosaikkfliser over kjøkkenbenk og benkebelysning oppunder overskap. Nedfelt keramisk oppvaskkum og ettgreps kjøkkenarmatur. Integrert oppvaskmaskin. Frittstående komfyr og kjøle-/fryseskap. Kjøkkenventilator med kullfilter. Vannrør i kobber med plastkappe. Synlige avløpsrør i plast.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Leiligheten er tilknyttet felles sentralvarme/fjernvarme. Vannrør i kobber med plastkappe og forniklet kobber av varierende prgang. Stoppekran er lokalisert i kjøkken og på bad/wc. Synlige avløpsrør i plast av varierende årgang. Hovedstrekk ble rehabilitert med rør-i-rør (strømpeløsning) i regi av borettslaget i 2015-2016. Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via veggventiler og spalteventiler i vinduer. Oppvarming med radiatorer tilknyttet sentralvarmeanlegg/fjernvarme. . Elektriske varmekabler og downlightsbelysning på bad/wc. Dørtelefon/porttelefon. ObosOpenNet tv og internett tilknytning. 230 V systemspenning. Det elektriske anlegget er av varierende årgang med enkelte oppgraderinger i senere tid. Sikringsskap: 25 A hovedsikring, digital strømmåler og 3 fordelingskurser med jordfeilautomater. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat. Det er felles brannvarslingsanlegg i bygården.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Dælenenggata 16 B , 0567 OSLO
Gnr 227 - Bnr 88
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

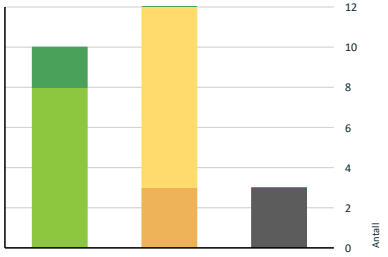
Andelsleilighet

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

Det foreligger byggetegning datert 19.11.1931. Leiligheten er opprinnelig en 2-roms som er gjort til 3-roms ved å flytte kjøkken ut i stue. Opprinnelig byggemeldt kjøkken er i dag soverom. Opprinnelig byggemeldt soverom er i dag soverom samt kjøkken i åpen løsning mot stue.

Sammendrag av boligens tilstand

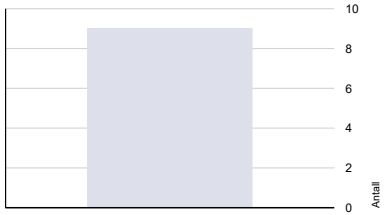
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Ingen umiddelbare kostnader
Tiltak under kr 10 000
Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Våtrom > 5.Etasje > Bad/wc > Fukt i tilliggende konstruksjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 5.Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 5.Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 5.Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 5.Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 5.Etasje > Bad/wc > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 5.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 5.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Dælenenggata 16 B , 0567 OSLO
Gnr 227 - Bnr 88
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1934

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass datert 2012. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Malt glatt brann- og lydklassifisert entrédør i tre med sikkerhetslås og kikkehull (Swedoor, B30/35db). Ukjent eksakt årstall. Malt balkongdør i tre med 2-lags glass datert 2012. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordvestvendt balkong på ca. 3,9 m². Balkongdekke i stål med spaltegulv i impregnert treverk. Stålrekkverk med glassplater e.l og rekkverkshøyde på ca. 1,22 m. Oppføring av balkonger i 2012 (RK Teknik, prosjektledelse ved OBOS). Nye beslag mellom balkong og yttervegg i 2020.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG IU Andre utvendige forhold

Murgård over 5 etasjer og kjeller oppført 1934. Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i murverk/betong. Yttervegger i murverk/betong. Fasader er forblendet med spekkmurt teglstein. Grunnmuren er pusset/malt. Flat takkonstruksjon antatt tekket med takmembran/asfalttakbelegg. Det er etablert takterrasse. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper og repos i betong m/terrazzo, stålgelender og malte overflater. Ukjent type og mengde isolasjon.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Dælenenggata 16 B , 0567 OSLO
Gnr 227 - Bnr 88
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Tilstandsrapport

Gulv: Gulvbelegg i entré. Slipet parkettgulv i stue/kjøkken og soverom.

Vegger: Hovedsakelig malte flater (malte plater og malt puss/murverk). Kontrastvegg med teglstein i kjøkken.

Himlinger: Malt puss/betong i alle rom med unntatt i våtrom.

Stort sett normal slitasjegrad, dog avvik i enkelte rom. Parkettgulvene har stedvis overflatelper og bruksmerker. Veggflater og himlinger har stedvis ujevnheter og bruksmerker. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Ny eier må selv vurdere behovet for innvendige oppgraderinger. TG1 gis grunnet en helhetlig vurdering.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble foretatt stikkprøver og påvist retningsavvik og stedvis skjevheter i gulv. På tilfeldige steder i stue/kjøkken ble det målt høydeforskjell på ca. 16 mm. Målepunkter er tatt punktvis i hjørner, ved midtvegg og yttervegg samt midt på gulvet. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av brukt bolig må det påregnes noe skjevheter og iv åforskjeller/ujevnheter.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Leiligheten ligger i 5.etg.

TG 2 Innvendige dører

Originale finérte innerdør til bad/wc og soverom. Åpne fastkarmer til stue og kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Stedvis synlige bruksmerker på dører, karmer/listverk og terskler. Begrenset gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap med malte glatte fronter i entré. Garderobenijse med hylle og oppheng i soverom.

VÅTROM

5.ETASJE > BAD/WC

Generell

Bad/wc ble pusset opp i regi av tidligere eier i 2003. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, membran etc.

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

5.ETASJE > BAD/WC

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights.

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.

Stedvis løs og sprukne fliser, samt misfargede fuger. Flis- og fugearbeid fremstår ufagmessig utført.

Konsekvens/tiltak
- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres.

5.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Lokalt fall til sluk i dusjsone. Dusjen ble skrudd på og vannet renner til sluk uten vannansamling.

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist andre avvik:

Det ble målt ca. 23 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved dusjsone. Dusjhjørnet har opphevet/flislagt sokkel over gulv - sluket er isolert fra resten av badet. Evt. lekkasjevann fra våtrommets øvrige sanitærinstallasjoner vil ikke kunne lede til sluk. Flislagt sokkel i dusjsone er høyere enn terskel ved badedør. Stedvis løs og sprukne fliser, samt misfargede fuger. Flis- og fugearbeid fremstår ufagmessig utført.

Konsekvens/tiltak
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres.

Dælenenggata 16 B , 0567 OSLO
Gnr 227 - Bnr 88
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

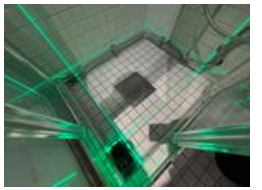
Tilstandsrapport



Fallforhold ca. 97 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 120 mm overkant gulv ved dusjsone



Lokalt fall til sluk i dusjsone. Dusjen ble skrudd på og vannet renner til sluk uten vannansamling

5.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring i dusjsone. Synlig membran/mansjett under klemring i sluk. Ukjent type tettesjikt/membran.

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.
- Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

Det foreligger ingen spesifikk dokumentasjon som beskriver utførelse membran. Våtrommet er 22 år gammelt. Det gjøres spesielt oppmerksom på at baderom har begrenset levetid, normalt er dette 20 til 25 år avhengig av kvalitet og bruk.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Ved utettheter i membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Det anbefales alltid bruk av lukket dusjkabinett slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

Tilstandsrapport



Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.



Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett



Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

5.ETASJE > BAD/WC

Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Flislagte hyller over toalett. Vegghengt porselenservant, ettgreps servantarmatur, speil og downlights. Dusjhjørne rett på gulv med opphevet/flislagt sokkel, skyvedører i glass, dusjbatteri og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin på opphevet/flislagt sokkel. Utenpåliggende vannrør i forniklet kobber. Synlige avløpsrør i krommet plast. Byttet servant og servantarmatur i 2015. Nytt toalett i 2021.

Årstall: 2003 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er påvist andre avvik:

Dusjholder/dusjgarnityr er løst.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å etablere utsparring i flis e.l for å synliggjøre en evt. lekkasje fra innebygget sisterne. Alternativt installere waterguard (lekkasjevarsler).

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

5.ETASJE > BAD/WC

Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte og tilluft via luftespalte under dør.

Årstall: 2003 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er montert elektrisk avtrekk i felles sjakt/kanal. Dette kan skape ubalanse i bygningens naturlige ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Dælenenggata 16 B , 0567 OSLO
Gnr 227 - Bnr 88
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

5.ETASJE > BAD/WC

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtrommet har mur-/betongvegger. Det bemerkes at tilliggende konstruksjoner i eldre bad er en risikokonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

5.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Takhøy IKEA kjøkkeninnredning fra 2003 med hvite høyglans laminerte fronter og benkeplater i heltre. Mosaikkfliser over kjøkkenbenk og benkebelysning oppunder overskap. Nedfelt keramisk oppvaskkum og ettgreps kjøkkenarmatur. Integrert oppvaskmaskin. Frittstående komfyr og kjøle-/fryseskap. Kjøkkenventilator med kullfilter. Vannrør i kobber med plastkappe. Synlige avløpsrør i plast. Ny komfyr i 2021. Byttet oppvaskmaskin i 2025 (brukt modell). Byttet blandebatteri i 2024.

Det anbefales å ettermontere komfyrvakt og wateerguard (lekkasjevarsler). Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år. TG1 gis grunet en helhetlig vurdering.

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Stedvis synlig bruksslitasje på fronter og benkeplater. Enkelte fronter har løsfolie/laminat. Det er registrert krakkelering i oppvaskkum.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

5.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Avtrekk fra kjøkken er løst iht. hva som er vanlig for denne typen bolig. Generelt: Løsningen fungerer, men det bemerkes at avtrekk/ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft. Ny forskrift tar utgangspunkt i dagens krav hva angår avtrekk fra kjøkken. Det kan være at boligselskapet har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Vannrør i kobber med plastkappe og forniklet kobber av varierende prgang. Stoppekran er lokalisert i kjøkken og på bad/wc. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av røranlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast av varierende årgang. Normal forventet levetid for avløpsledninger av plast: 25 - 50 år. Hovestrekk i soil-/støpejern. Hovedstrekk ble rehabilitert med rør-i-rør (strømpeløsning) i regi av borettslaget i 2015-2016. Utført av Proline AS. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via veggventiler og spalteventiler i vinduer. Bygningsdelen er iht. til datidens krav. Naturlig ventilasjon betyr at luftsirkulasjonen ikke er hjulpet av vifter og baserer seg kun på naturlig avtrekk gjennom ventiler og kanaler. Dette kan medføre dårlig luftsirkulasjon i boligen. Naturlig avtrekk var vanlig før og mange boliger har denne løsningen enda. Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.

TG RJ Varmesentral

Leiligheten er tilknyttet felles sentralvarme/fjernvarme. Varmtvann og vannbåren fyring med radiatorer er inkludert i felleskostnadene. Felles varmeanlegg, sentralvarmeanlegg, bergvarme/jordvarme, fjernvarme o.l. er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelser er ikke foretatt. Boligselskapets ansvarsområde.

TG 1 Andre installasjoner

Elektriske varmekabler og downlightsbelysning på bad/wc. Dørtelefon/porttelefon. ObosOpenNet tv og internett tilknytning.

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

TG 1 Vannbåren varme

Oppvarming med radiatorer tilknyttet sentralvarmeanlegg/fjernvarme. Ingen negative funn observert eller opplyst om under befaring. Varmekilder ble ikke funksjonstestet av takstmann. Varmeanlegg er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelser er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Eldre radiator i soverom.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dælenenggata 16 B , 0567 OSLO
Gnr 227 - Bnr 88
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Tilstandsrapport

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

230 V systemspenning. Det elektriske anlegget er av varierende årgang med enkelte oppgraderinger i senere tid. Sikringsskap: 25 A hovedsikring, digital strømmåler og 3 fordelingskurser med jordfeilautomater. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringsdagen.

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

Spørsmål til eier

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Elektriske arbeider i boligen er i nåværende eieres eiertid utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Ukjent ellers.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   2016: Kontroll av EL-anlegg i regi av Infratek Elsikkerhet, avvik utbedret av Proff Elektriker AS. 2021: Søk etter jordingsfeil og skiftet dimmer (Fixel AS, samsvarserklæring foreligger). 2021: Tilkobling til plejd på en dobbelisolert stuelampe for å kunne bruke smartpære, samt montert stikk ved seng på soverom (Fixel AS, samsvarserklæring foreligger). 2021: Installert 3 stk jordfeilautomater (Vito Elektro Service AS, samsvarserklæring foreligger). Diverse anbefalinger som det ble lagt merke til i forbindelse med arbeidet i 2021 (Vito Elektro): Det var 20A til oppvaskmaskin/komfyr. Det er sterkt anbefalt og legge opp ny 15A kurs til oppvaskmaskin, da det ikke er lovlig med stikk på høyere kurs enn 15A. Det anbefales også og vurdere fler nye kurser inn til leiligheten til f.eks vaskemaskin.

   Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget montert etter 1999. Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Tilstandsrapport

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det elektriske anlegget er trolig underdimensjonert sett opp mot dagens standard, må på sikt påregnes oppgradering til dagens standarder og krav. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør. Som følger av manglende tilsyn i senere tid og manglende samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999, er TG2 satt iht. NS 3600.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sikringsskap



Kursoversikt

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat. Det er felles brannvarslingsanlegg i bygården. Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal medfølge boligen ved salg. Iht. forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle etasjer. Eier/beboer har ansvar for at utstyret er på plass og fungerer.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Dælenenggata 16 B , 0567 OSLO
Gnr 227 - Bnr 88
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

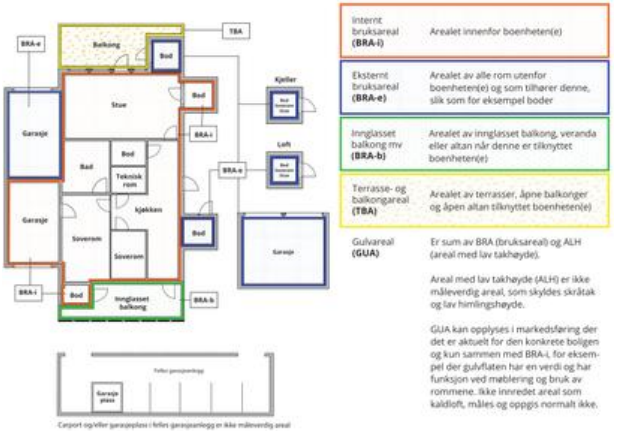
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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 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

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5.Etasje	49			49	4
Kjeller		4		4	
SUM	**49**	**4**			**4**
SUM BRA	**53**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5.Etasje	Entré, Bad/wc, Soverom, Stue/kjøkken		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

5.Etasje: Entré, bad/wc, soverom og stue/kjøkken i åpen løsning med utgang til balkong på ca. 3,9 m² (TBA). Takhøyde målt til ca. 2,60 m.

Kjeller: 1 kjellerbod på ca. 3,7 m² (BRA-e)

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940-2023.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger byggetegning datert 19.11.1931. Leiligheten er opprinnelig en 2-roms som er gjort til 3-roms ved å flytte kjøkken ut i stue. Opprinnelig byggemeldt kjøkken er i dag soverom. Opprinnelig byggemeldt soverom er i dag soverom samt kjøkken i åpen løsning mot stue.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	49	0

Dælenenggata 16 B , 0567 OSLO
Gnr 227 - Bnr 88
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.6.2025	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Andrea Mathisen Bratsberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	227	88		0	1209.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Dælenenggata 16 B

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, Dælenenggaten 16 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
33/Dælenenggate 16 Brl	966396911	33	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Andrea Mathisen Bratsberg og Axel Stai

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
33	2 154	*31.12.2024*	222 875	*31.12.2024*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Andelsleilighet i murgård med sentral og attraktivt beliggenhet i Dælenenggata ved Carl Berner. Kort avstand til daglige servicetilbud, forretninger, skoler og offentlig kommunikasjon buss, trikk og t-bane. Nærhet til barnehager, Sinsen barneskole, Refstad barneskole, Løren barneskole og Frydenberg ungdomsskole. Kort vei til Grünerløkka, Carl Berner, Sinsen, Økern, Løren og Hasle med et godt utvalg av forretninger, kafeer, spisesteder, fasiliteter og servicefunksjoner. Kort avstand til Sinsenjordet, Frydenberg og Nordre Åsen med bla. idrettspark, idrettshall, ballbaner og tennisanlegg, samt lekeplass og flere treningssentre. Forøvrig kort avstand til gode tur- og rekreasjonsmuligheter ved bl.a. Muselunden, Torshovdalen, Sofienbergparken og Lillomarka forøvrig.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles festet tomt for boligselskapet på ca. 1209.1 m². Fellesareal er opparbeidet med plen- og grøntområder, beplantning, prydbusker og trær, samt asfalterte internveier.

Tinglyste/andre forhold

Fellesutgifter: Utgjør kr 4.506,- pr.md (inkl. bla. varmtvann og fyring, balkonglås, internett, felles bygningsforsikring, forretningsførsel m.m).

Boder/fellesareal: Boligen disponerer 1 kjellerbod på ca. 3,7 m².

Parkering: Gate-/beboerparkering etter områdets bestemmelser.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av murgårder og boligblokker i kvartalsbebyggelse.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	87836633			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Ny eier må selv tegne egen innboforsikring

Dælenenggata 16 B , 0567 OSLO
Gnr 227 - Bnr 88
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Megler	17.06.2025	Boliginformasjon fra megler	Innhentet		Nei
Norges Eiendommer	17.06.2025	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei
Eier	13.06.2025	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Fremvist		Nei
Egne observasjoner	13.06.2025	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	17.06.2025	Egenerklæring er fremvist	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.06.2025	
2	19.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Dælenenggata 16 B , 0567 OSLO
Gnr 227 - Bnr 88
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis 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 seks 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Dælenenggata 16 B , 0567 OSLO
Gnr 227 - Bnr 88
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/SD4216

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

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Stai, Axel	9578-5997-4-2940951	2025-06-12 22:10:00
Bratsberg, Andrea Mathisen	9578-5998-4-3252502	2025-06-12 22:07:25

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
12. jun. 2025

Oppdragsnummer
64-0122/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Dælenenggata 16B, 0567 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Grünerløkka

Selgere
Andrea Mathisen Bratsberg, Axel Stai

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2021

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: 87836633
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørteknikk VVS v/ Kai Johnsen. En tidligere eier byttet servant og blandebatteri på bad i 2015.

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

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygd balkonger og vinduer i 2012 av RK Teknik, prosjektledelse ved OBOS. Nye beslag mellom balkong og yttervegg i 2020 av ViFix Blikk. Takterrasse: Oppgradering av takterasse høsten 2021. Nytt takbelegg, platting og møbler. I regi av borettslaget. Nye ytterdører i inngangspartiet våren 2024. I regi av borettslaget. Terrasse: Noe fukt i 4. etasje som følge av innsig fra balkonger. Ble utbedret lenge før vi tok over og nye preventive beslag på alle balkonger i 2020.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppgradering av dreneringssystemet på taket i forbindelse med oppgradering av takterrasse høsten 2021. I regi av borettslaget.

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Før vår eiertid: Hafslund rutinekontroll utført av Infratek Elsikkerhet, avvik utbedret av Proff Elektriker AS i 2016. Søk etter jordingsfeil etter utslag på jordfeilbryter v/ Fixel AS i 2021. Ingen jordingsfeil funnet, men skiftet utbrent dimmer som slo ut på alarmen. I vår eiertid: tilkobling til plejd på en dobbelisolert stuelampe for å kunne bruke smartpære (Fixel AS høst 2021), montert et stikk m/j ved seng på soverom (Fixel AS høst 2021).

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Hafslund rutinekontroll utført av Infratek Elsikkerhet i 2016 før vi overtok leiligheten.

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

Nei

Eventuell kommentar: El-billadere finnes i gaten utenfor inngangen

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Proline utførte rørfornying i 2015 (rør i rør).

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Sprekker på noen av flisene.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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

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

Beskriv: Da vi flyttet inn lekket radiatoren på soverommet litt fra ventilen da man skrudde på. Denne ble kort tid etter reparert i forbindelse med kontroll av radiatoranlegget (i regi av borettslaget).

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligens areal er oppgitt i takstrapporten fra forrige salg av eiendommen (utført 26.02.2021)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 64-0122/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Bratsberg, Andrea Mathisen	**2025-06-12**	**Stai, Axel**	**2025-06-12**

Identifikasjon

bankID Bratsberg, Andrea Mathisen

Identifikasjon

bankID Stai, Axel

Signicat

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3750
DÆLENENGGATEN 16 BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i DÆLENENGGATEN 16 BORETTSLAG

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 1. april kl. 09:00 og lukker 4. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/3750

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i DÆLENENGGATEN 16 BORETTSLAG

Sak 1
Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styreleder foreslås

Forslag til vedtak

Styreleder er valgt.

Sak 2
Valg protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Craig Given og Jonas Magerøy er valgt.

Sak 3
Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4
Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 3750 - Årsregnskap 2024.pdf
2. 3750 Dælenenggate 16 Brl.pdf

Sak 5
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000. Honoraret til styret har ikke vært justert på over to år. Ved forrige justering i 2023 ble forøvrig honoraret satt ned (fra 100 000 kr) for å spare kostnader i borettslaget.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 90 000 kr.

Sak 6
Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Oda Kristin Borgesen

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

- Frederik Straarup Faxholm

- Lars Olav Flakkenberg

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

- Emanuel Reich Åkerlund
  Flytter inn i borettslaget i april 2025.
- Emily Lombardo
- Emily Lombardo
  Stiller opp hvis/når det trengs :)
- Ingebrigt Masvie

Styrets årsrapport

Styret har i inneværende styreperiode arbeidet med følgende saker:

- Utskiftning av ytterdører. De gamle ytterdørene i oppgang A og B har blitt byttet ut med nye dører i heltre eik. Jobben ble gjennomført av Bygårdsservice. Styret er fornøyde med dørene og synes det ga inngangspartiet et løft! I prosessen med å velge leverandør var kostnadene forbundet med arbeidet det som veide tyngst, dette da borettslaget har hatt stram økonomi i en lengre periode. Tilbud innhentet av et tidligere styre hadde en kostnadesramme på 400 000 kr. Til sammenligning endte prislappen fra Bygårdssvervice på 200 000 kr, med andre ord 'sparte' borettslaget rundt 200 000 kr på at styret gjorde en ny tilbudsinnhenting.
Under arbeidet med ytterdørene måtte porttelefonene kobles fra. Servicepersonene som gjorde dette klarte beklageligvis å kutte ledninger som ikke burde kuttes slik at 'åpne-knappen' ble frakoblet. Styret har forsøkt å få dette reparert og erstattet av de ansvarlige. Dessverre lar ikke dette seg gjøre. Styrer beklager de ulemper dette medfører.

- Inngått avtale med ny vaktmester. Styret inngikk i løpet av sommeren avtale med ny vaktmester da tidligere selskap gikk konkurs. Etter byttet har styret sett en vesentlig forbedret leveranse av vaktmestertjenestene i borettslaget, og uteområdet ser pent og ryddig ut - uansett årstid.

- Inngått avtale med nytt vaskefirma. Styret inngikk i løpet av sommeren avtale om trappevask med et nytt firma da tidligere selskap gikk konkurs. Det nye selskapet leverer også matter ved inngangspartiene. Dette har sørget for mindre skitt og smuss i trappene.

- I løpet av høsten oppdaget styret og OBOS at eier av arkitektkontoret ikke har betalt leie for perioden 2020-2024. Totalt skylder eier kr 441 113 kr. Styret har fått bistand fra OBOS vedrørende tilbakebetaling. Styret ser svært alvorlig på saken og verken nåværende styre eller OBOS har funnet årsak til hvordan dette har gått til. Antagelig har feilen skjedd da eierskiftet ble gjort i forbindelse med opprettelse av eierandelen til arkitektkontoret tilbake i tid. Styret på sin side er glad dette nå har blitt oppdaget og at pengene er tilbakeført. Beløpet i sin helhet har blitt brukt til nedbetaling av lån som borettslaget har måttet ta på seg i perioden med dårlig likviditet. Eiere vil se at sin andel fellesgjelder har blitt redusert.

DÆLENENGGATEN 16 BORETTSLAG
ORG.NR. 966 396 911, KUNDENR. 3750

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**-6 506**	**-102 522**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-96 304	58 979
Tilbakeføring av avskrivning	14	16 263	16 263
Tillegg for nye langsiktige lån	17	4 554 164	150 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-4 422 046	-129 227
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**52 077**	**96 015**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**45 571**	**-6 506**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	169 095	217 959
Kortsiktig gjeld	-123 524	-224 465
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**45 571**	**-6 506**

DÆLENENGGATEN 16 BORETTSLAG
ORG.NR. 966 396 911, KUNDENR. 3750

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 076 437	1 955 174	2 162 000	2 232 451
Vaskeri	3	7 680	11 920	5 000	0
Andre inntekter	3	441 113	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 525 230**	**1 967 094**	**2 167 000**	**2 232 451**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 280	-11 280	-11 280	-11 300
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Avskrivninger	14	-16 263	-16 263	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 000	-8 000	-7 500	-8 000
Forretningsførerhonorar		-95 948	-91 245	-97 000	-102 000
Konsulenthonorar		0	0	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-333 852	-28 905	-110 000	-90 000
Forsikringer		-121 410	-110 251	-122 000	-146 000
Festeavgift		-74 700	-74 700	-74 700	-75 000
Kommunale avgifter	8	-357 606	-323 579	-403 000	-464 000
Energi/fyring	9	-435 695	-481 062	-477 000	-477 000
TV-anlegg/bredbånd		-113 544	-193 627	-115 000	-115 000
Andre driftskostnader	10	-525 903	-109 340	-115 100	-94 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 174 201**	**-1 528 253**	**-1 617 580**	**-1 667 300**
DRIFTSRESULTAT		**351 029**	**438 841**	**549 420**	**565 151**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	13 026	12 573	0	0
Finanskostnader	12	-460 359	-392 435	-441 000	-458 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-447 333**	**-379 862**	**-441 000**	**-458 000**
ÅRSRESULTAT		**-96 304**	**58 979**	**108 420**	**107 151**
Overføringer:					
Udekket tap		-96 304	0		
Reduksjon udekket tap		0	58 979		

DÆLENENGGATEN 16 BORETTSLAG
ORG.NR. 966 396 911, KUNDENR. 3750

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	6 189 572	6 189 572
Andre varige driftsmidler	14	37 948	54 211
SUM ANLEGGSMIDLER		**6 227 520**	**6 243 783**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordrin	15	105	6 667
Forskuddsbetalte kostnader		2 640	2 520
Driftskonto OBOS-banken		165 575	208 023
Sparekonto OBOS-banken		775	748
SUM OMLØPSMIDLER		**169 095**	**217 959**
SUM EIENDELER		**6 396 615**	**6 461 742**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 36 * 100		3 600	3 600
Udekket tap	16	-1 804 666	-1 708 362
SUM EGENKAPITAL		**-1 801 066**	**-1 704 762**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	7 576 282	7 444 164
Borettsinnskudd	18	497 875	497 875
SUM LANGSIKTIG GJELD		**8 074 157**	**7 942 039**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		53 942	35 764
Leverandørgjeld		67 102	140 501
Påløpte renter		2 480	38 879
Påløpte avdrag		0	9 322
SUM KORTSIKTIG GJELD		**123 524**	**224 465**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 396 615**	**6 461 742**
Pantstillelse	18	8 297 875	8 297 875
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.02.2025
Styret i Dælenenggaten 16 Borettslag

Oda Kristin Borgesen/s/ Craig John Given/s/ Lars Olav Flakkenberg/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 730 421
Balkonglån	224 952
Bredbånd	104 500
Forretningslokale	16 564
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 076 437**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Vaskeri	7680
Utleie forretningslokale 2020-2024	441 113
SUM ANDRE INNTEKTER	**448 793**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	**-11 280**

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

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 80 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 000.

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-263 750
Drift/vedlikehold VVS	-57 733
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 823
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 520
Kostnader dugnader	-1 026
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-333 852**

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

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-9 386
Vann- og avløpsavgift	-232 456
Renovasjonsavgift	-115 764
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-357 606**

NOTE: 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-26 783
Fjernvarme	-408 912
SUM ENERGI / FYRING	**-435 695**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Annet driftsmateriale	-1 489
Vaktmestertjenester	-56 336
Renhold ved firmaer	-16 600
Andre fremmede tjenester	-812
Andre kontorkostnader	-154
Bank- og kortgebyr	-2 811
Tap på fordringer,	-6 588
Endring i avsetning for forventet tap	-441 113
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-525 903**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	1 022
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	-30
Kundeutbytte fra Gjensidige	11 768
Andre renteinntekter	266
SUM FINANSINNTEKTER	**13 026**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-460 111
Renter på leverandørgjeld	-248
SUM FINANSKOSTNADER	**-460 359**

NOTE: 13
BYGNINGER

Bygg	1 419 660
Balkongutbygging	3 877 500
Påkostninger	892 412
SUM BYGNINGER	**6 189 572**

Tomten er festet fra Oslo Kommune i 40 år fra 1977.
Gnr.227/bnr.88
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

MØBLER		
Tilgang 2022	81 316	
Avskrevet tidligere	-27 106	
Avskrevet i år	-16 263	
		37 947
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**37 947**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-16 263**

NOTE: 15
RESTANSER FELLESKOSTNADER/ KUNDEFORDRINGER

Restanser felleskostnader/Kundefordringer	441218
Tap på krav, parter er ikke blitt enige, gjelder Blakstad Haffner AS	-441 113
SUM RESTANSER FELLESKOSTNADER/ KUNDEFORDRINGER	**105**

NOTE: 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,99 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2020	-3 248 843	
Nedbetalt tidligere	277 704	
Nedbetalt i år	48 504	
		-2 922 635
OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2021	-4 534 378	
Nedbetalt tidligere	204 711	
Nedbetalt i år	4 329 667	
		0
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,99 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2023	-150 000	
Nedbetalt tidligere	6 642	
Nedbetalt i år	11 666	
		-131 692
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,99 %. Løpetiden er 28 år.		
Opprinnelig 2024	-4 554 164	
Nedbetalt i år	32 209	
		-4 521 955
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-7 576 282**

NOTE: 18
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	497 875
Pantelån	7 576 282
TOTALT	**8 074 157**

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

Bygninger	6 189 572
TOTALT	**6 189 572**

Til generalforsamlingen i Dælenenggaten 16 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Dælenenggaten 16 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 27. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 1.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 4.04.25
Selskapsnummer: 3750 **Selskapsnavn:** DÆLENENGGATEN 16 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Styreleder er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg protokollvitner

Craig Given og Jonas Magerøy er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 90 000 kr.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Oda Kristin Borgesen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Frederik Straarup Faxholm
- [ ] Lars Olav Flakkenberg

Varamedlem (kun 3 skal velges)

- [ ] Emanuel Reich Åkerlund
- [ ] Emily Lombardo
- [ ] Emily Lombardo
- [ ] Ingebrigt Masvie

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for DÆLENENGGATEN 16 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 966396911
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 14. mars kl. 09:00 til 20. mars kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 25.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styreleder foreslås

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

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Craig Given og Jonas Magerøy er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000. Honoraret til styret har ikke vært justert på over to år. Ved forrige justering i 2023 ble forøvrig honoraret satt ned (fra 100 000 kr) for å spare kostnader i borettslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 90 000 kr.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Oda Kristin Borgesen (20 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Oda Kristin Borgesen

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Frederik Straarup Faxholm (22 stemmer)
Lars Olav Flakkenberg (21 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Frederik Straarup Faxholm
Lars Olav Flakkenberg

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:

Emily Lombardo (21 stemmer)
Ingebrigt Masvie (22 stemmer)
Emanuel Reich Åkerlund (21 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Emily Lombardo
Ingebrigt Masvie
Emanuel Reich Åkerlund

Etter årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

Styreleder	Oda Kristin Borgesen	2025 - 2026
Styremedlem	Lars Olav Flakkenberg	2025 - 2027
Styremedlem	Frederik Straarup Faxholm	2025 - 2027
Varamedlem	Emily Lombardo	2025 - 2026
Varamedlem	Ingebrigt Masvie	2025 - 2026
Varamedlem	Emanuel Reich Åkerlund	2025 - 2026

Oda Kristin Borgesen/s/
Møteleder

Craig Given/s/
Protokollvitne

Jonas Magerøy/s/
Protokollvitne

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 3750
Dælenenggate 16 Brl

Velkommen til årsmøte i Dælenenggate 16 Brl

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 28. juli kl. 09:00 og lukker 31. juli kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/3750

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Dælenenggate 16 Brl

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Oda Kristin Borgesen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av 1 eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Craig Given er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Fredrik Victor Fabricius-Hansen har trukket seg som styremedlem. Borettslaget trenger totalt 3 styremedlemmer for å være vedtaktsdyktige ref. vedtekene.

Lars Olav Flakkenberg (i dag varamedlem) ønsker å stille til valg som styremedlem.

Roller og kandidater

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

- Lars Olav Flakkenberg

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 28.07.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 31.07.24
Selskapsnummer: 3750 **Selskapsnavn:** Dælenenggate 16 Brl

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Oda Kristin Borgesen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Craig Given er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Lars Olav Flakkenberg

_____ _____

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Dælenenggate 16 Brl

Organisasjonsnummer: 966396911
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 28. juli kl. 09:00 til 31. juli kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 29.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Oda Kristin Borgesen er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av 1 eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Craig Given er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av tillitsvalgte

Fredrik Victor Fabricius-Hansen har trukket seg som styremedlem. Borettslaget trenger totalt 3 styremedlemmer for å være vedtaktsdyktige ref. vedtekene.

Lars Olav Flakkenberg (i dag varamedlem) ønsker å stille til valg som styremedlem.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Lars Olav Flakkenberg (28 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Lars Olav Flakkenberg

Etter ekstraordinært årsmøte har styret fått følgende sammensetning:

Leder	Oda Kristin Borgesen	2024 - 2025
Styremedlem	Craig John Given	2023 - 2025
Styremedlem	Lars Olav Flakkenberg	2024 - 2026
Varamedlem	Jonas Nikolai Moe Magerøy	2024 - 2025
Varamedlem	Axel Stai	2024 - 2025

Oda Kristin Borgesen/s/
Møteleder

Craig John/s/
Protokollvitne

HUSORDEN
Dælenenggaten 16 Borettslag

endret etter vedtak på ordinær generalforsamling 08.05.2018
sist endret etter vedtak på ordinær generalforsamling 04.06.2021

1. **Gjelder alle områder**
   a) Det skal være rolig på søn- og helligdager.
   b) Lørdager skal det være rolig fra kl 22:00 til 10:00.
   c) På hverdager skal det være rolig fra kl 21:00 til kl 08:00.
   d) Veldig støyende arbeid skal primært gjøres mellom kl 08:00 og 20:00 – på lørdager mellom kl 10:00 og 20:00.
   e) Lengere støyende oppussingsperioder (2 uker eller mer) varsles borettslaget via e-post og med oppslag begge oppgangene.
   f) Ved større selskaper skal nabovarsel gis god tid i forveien.

2. **Oppgang og fellesområder**
   a) Reklame o.l. som du ikke er interessert i skal ikke legges på postkassen eller kastes i oppgangen.
   b) Ringeklokker, dører og postkasser skal merkes på en tydelig og pen måte.
   c) Postkassene skal merkes i vinduet på postkassen.
   d) Det er din plikt å vaske under dørmatten.
   e) Inngangsdøren og dørene til kjelleren skal alltid være låst når de ikke er under konstant oppsyn.
   f) Lås ikke opp eller slipp fremmede inn i bygget – slipp kun personer inn i bygget som har ærend til deg.
   g) Sykler skal plasseres i en av sykkelbodene eller utendørs.
   h) Barnevogner skal plasseres ved utgangen av kjeller – maksimum to i hver oppgang.
   i) Større gjenstander skal ikke plasseres i oppgangen.

3. **Avfallshåndtering**
   a) Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene når disse er fulle. Behold søppelet i leiligheten inntil kassene blir tømt.
   b) Det er ikke tillatt å oppbevare søppel i oppgangen.
   c) Det er kun tillatt å kaste alminnelig husholdningsavfall i våre søppelkasser.
   d) Kun papir og papp skal legges i papirkassene.
   e) Matavfall i grønn pose, plast i blå poser og restavfall alminnelige bæreposer i søppeldunker.

   f) Det er ikke tiltatt å kaste glass og metall i borettslagets søppelkasser– disse skal legges i kommunens gjenvinningscontainere.
   g) Annet avfall skal håndteres etter Oslo kommunens til enhver tid gjeldende regler.

4. **Kjeller**
   a) Det er ikke tillatt å henstille ting i fellesareal kjeller.
   b) Kjellerboden du disponerer skal være merket med ditt navn.
   c) Borettslaget tildeler boder – du kan ikke ta boder som tilsynelatende er ledig. Hver boenhet disponerer en bod.
   d) Vaskeriet skal være ryddig etter deg. Overhold vasketiden. Det er ikke lov å farge tøy i vaskerommet. Bookingappen skal benyttes ved booking av vasketid.
   e) Lys i nedgangen til, hovedgang i kjeller og vaskerom skal alltid være på.
   f) Er lys i boden eller andre deler av kjelleren ikke i orden eller pæren må skiftes – kontakt styret.

5. **Takterrassen**
   a) Det er forbudt å røyke på takterrassen.
   b) Musikk skal være avslått og høy støy unngås mellom kl 22:00 og 08:00 – ellers kan man holde på døgnet rundt.
   c) Rydd etter bruk. Ta med ditt tomgods og avfall når du forlater takterrassen – dette skal ikke plasseres noen plass på taket etter du forlater takterrassen. Sett bord og stoler på plass etter bruk. Tørk av bord og stoler hvis der blitt tilgriset.
   d) Er gassgrill tom for gass – kjøp ny gass og ta vare på kvitteringen. Kontakt borettslaget via e-post for utbetaling av utlegg.
   e) Rengjør gassgrill etter bruk.
   f) Ser du plantene trenger vann, er du pliktig å vanne de.
   g) Det er ikke tiltatt å oppholde seg på takene på «tårnene» eller i området uten tregulv.
   h) Takterrassen med dens fasiliteter skal være tilgjengelig for alle beboere til enhver tid, og kan således i sin helhet ikke reserveres.

6. **Oppussing og feil ved borettslagets ansvarsområder direkte tilknyttet din leilighet**
   Borettslaget har ansvar for balkonger, vinduer, radiatorer, postkasser, ytterdør og rørsystem som går inn til din leilighet.
   a) Det er ikke tillatt å koble vifteanlegg fra komfyr eller bad til lufteanlegget.
   b) Alle tiltak i forbindelse med endringer i rørsystemet i din leilighet skal varsles på forhånd til borettslagets styre via e-post. Instruks fra borettslaget skal mottas og videreformidles til din håndverker før arbeidet starter.

c) Feil eller problemer med vinduer, balkongdører, balkong, ytterdør leiligheter, postkasse samt radiatorer skal meldes til borettslagets styre før tiltak settes i gang.
d) Alle ønskede endringer i forhold til vinduer, balkongdører og utgangsdør leilighet (med unntak av innendørs maling) samt radiatorer skal varsles borettslagets styre via e-post for godkjenning før endringer iverksettes.
e) Alle tiltak som befordrer penetrering gjennom vegg til annen leilighet skal forhåndsgodkjentes av borettslaget før endringer iverksettes.

7. **Lufting av dyner o.l.**
Det er ikke tillatt å henge dyner o.l. ut av vinduene eller balkongen på søn- og helligdager.

8. **Grilling og matlaging på balkong**
Kun elektrisk grill eller gassgrill på balkongen er tillatt, men hvis nabo finner dette til sjenanse skal grillingen opphøre. Grilling på balkong skal være under konstant oppsyn. Kullgrill er ikke tillatt på balkong eller på andre steder i borettslaget.

9. **Systemnøkkel, postkassenøkler og radiatornøkler**
Systemnøkkel og postkassenøkkel skal ikke merkes med navn og/ eller adresse. Ønskes flere kopier av systemnøkkel og/ eller postkassenøkkel, kontakt borettslaget for fullmakt til å kopiere nøkkelen. Husk å oppgi ønsket antall nøkler. Kopiering av systemnøkler, radiatornøkler og postkassenøkler kostes ikke av borettslaget.

10. **Vaskemaskin på andre rom enn våtrom**
Er vaskemaskin plassert på andre rom enn våtrom skal AquaStopp o.l. være installert.

11. **Skade på felleseiendeler**
Skulle du påføre skade på borettslagets eiendeler i fellesområder, melder du det til styret via e-post. Den som har påført skaden koster skaden.

12. **Rotter eller andre skadedyr**
Ser du rotter eller andre skadedyr i bygget og/ eller skadeinsekter i din egen leilighet skal tiltak straks settes inn, og styret i borettslaget skal varsles så raskt som mulig.

13. **Dugnad**
Det er dugnadsplikt en gang i året – normalt på våren. Alle boenheter må stille med minst en person. Leier du ut må du skaffe en person til å delta på dugnaden hvis leietakere ikke kan stille.

14. **Informasjonsplikt ved utleie**
Leier du ut leiligheten din, har du som eier plikt til å informere din leietaker om de enhver tid gjeldene husordensreglene. Leietaker må forplikte seg til å følge disse reglene.

Vedtekter
for
Dælenenggaten 16 Borettslag

(endret på Generalforsamling 31/5-06)
sist endret på generalforsamling 04.06.2021

§ 1 Navn, forretningskontor, lagsform og formål

DÆLENENGGATEN 16 BORETTSLAG med forretningskontor i Oslo er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve og drive eiendommen Dælenenggaten 16 i Oslo.

§ 2 Andeler — ansvar

Andelen er på ett hundre kroner.
Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3 Andelseiere

Bare enkeltpersoner kan være andelseiere i borettslaget.
Ingen kan eie mer enn en andel.

§ 4 Overføring av andel

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i Lov om borettslag.

Andelseiere som ikke har betalt borettsinnskudd, kan bare overdra andelen til en person styret utpeker, dersom ikke styret gir samtykke til annet.

Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.

§ 5 Godkjenning av nye andeler

Den som har ervervet en andel må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget.

Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 3 i disse vedtekter, jfr. Lov om borettslag.

Videre kan styret nekte godkjenning når det ellers er saklig grunn til det. Godkjenning kan — utenom de tilfeller som er nevnt i annet ledd — ikke nektes dersom andelen er ervervet av andelseierens ektefelle eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som står i adoptivbarns stilling. Heller ikke kan godkjenning nektes når overdragelsen er et nødvendig ledd i bytte av boliger, og den tidligere andelseier skal ta i varig bruk som bolig han får ved byttet, jfr. Lov om borettslag.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham og overdrageren skriftlig melding om dette innen 20 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning. I meldingen skal gis opplysninger om grunnen til

avslaget og om dette er endelig dersom søksmål ikke blir reist innen 30 dager etter at meldingen er mottatt.

Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i fjerde ledd, er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent. Godkjenning kan trekkes tilbake innen ett år dersom opplysninger av betydning for godkjenningen er uriktige eller holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette, jfr. Lov om borettslag.

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding herom til laget selv om styrets godkjenning ikke er nødvendig.

§ 6 Forkjøpsrett

Når laget avhender en andel etter reglene i Lov om borettslag har de øvrige andelseierne i laget ikke forkjøpsrett.

§ 7 Fremleie

Fremleie er, etter søknad til styret, tillatt i en periode på inntil 3 år.

Tillatelse til utvidet fremleie, dvs. fremleie utover 3 år, kan gis av styret dersom dette er tvingende nødvendig av hensyn til jobb/studier. Fremleie til andelseiernes slektninger, andelseierens ektefelles/ registrert samboers slektninger, i rett opp- eller nedstigende linje eller søsken skal automatisk gi rett til utvidet fremleie. Tillatelse til utvidet fremleie gis ett år av gangen.

Etter en fremleieperiode må det gå minst 2 år før andelseieren på nytt kan søke om fremleie.

§ 8 Husdyrhold

Husdyrhold er tillatt med unntak av reptiler og innsekter. Styret kan pålegge bruker av eiendommen til å gjøre tiltak hvis husdyrhold er til ulempe for naboer.

§ 9 Styre

Laget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer, med to varamedlemmer.

Funksjonstiden for styrelederen og de øvrige styremedlemmer er 2 år. Styret velges av generalforsamlingen.

§ 10 Styrets vedtak

Styret kan treffe vedtak når minst 2 medlemmer er tilstede og minst 2 stemmer for vedtaket.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedeler, gjøre vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn som etter omstendighetene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke antallet andeler eller å knytte andeler til boliger som før har vært tenkt brukt til utleie, jfr. Lov om borettslag, § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet fremfor innskudd,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. tiltak ellers som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

§ 11 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. juni.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor eller minst en tiendedel — dog minst tre av andelseierne — skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel om det er nødvendig innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager.

Saker som andelseiere ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det senest 15. februar samme år.

Skal et forslag, som etter Lov om borettslag må vedtas med minst 2 tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen jfr. Lov om borettslag.

§ 12 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret
3. Årsoppgjøret og i denne sammenheng spørsmålet om avhendelse eller dekning av tap.
4. Valg av styremedlemmer jfr. vedtektenes § 9.
5. Eventuell godtgjørelse til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 13 Møteledelse og avstemming

Generalforsamlingen ledes av styreleder.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møtelederen ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 14 Revisor

Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil en annen revisor velges.

§ 15 Endring av vedtekter

Endringer av vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen.

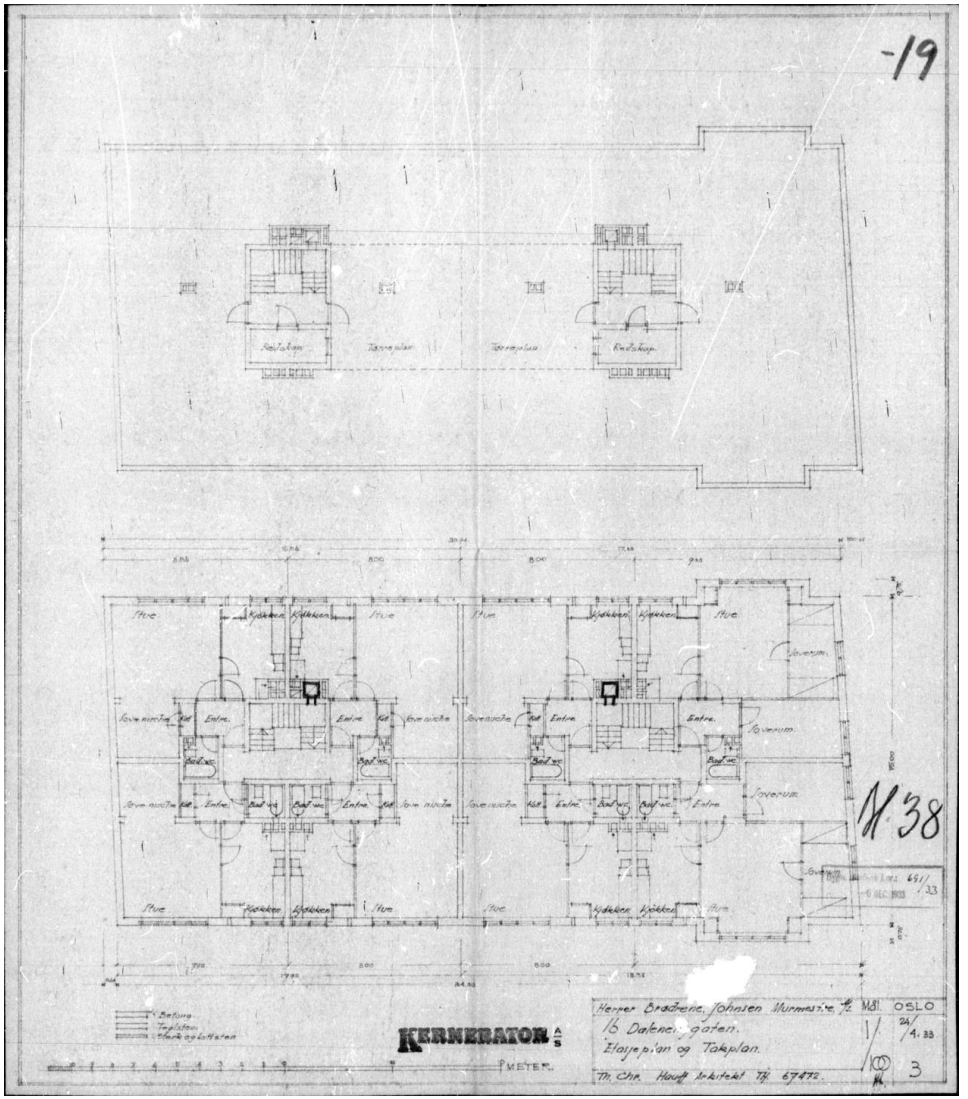
§ 16 Andelseiers ansvar for avgreninger

Alle avgreninger i leilighetene er andelseiers ansvar, med avgreninger menes følgende: strøm- og vannledninger inkludert kraner og sluk med avløp til soilrør, samt tv-, telefon- og hustelefonkabel etc.
(Vedtatt på nytt 15. april 2002)

§ 17 Borettslagloven og vedtekter

For så vidt annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om borettslag.

Oslo, 31. mai 2006


-19
N 38
KERNEBATOR A/S
Herrer Brødrene Johnsen Murmestre
16 Dalenes gaten.
Etasjeplan og Takplan.
Th. Chr. Houff Arkitekt Tlf. 67472.
OSLO
1/100
24/4.33
3

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Aune Rør AS
Gamlegata 56
3810 GVARV

Dato: 11.07.2012

Deres ref: | Vår ref (søknr): 201105811-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Tove Mette Pettersen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	DÆLENENGGATA 16B	Eiendom:	227/88
Tiltakshaver:	Gro Unni Kåsin	Adresse:	Bertrand Narvesens vei 4, 0561 OSLO
Søker:	Aune Rør AS	Adresse:	Gamlegata 56, 3810 GVARV
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - DÆLENENGGATA 16 B

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 29.03.2012.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 11.07.2012 av:

Tove Mette Pettersen - Saksbehandler
Aleksandar Stijacic - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Kopi til:
Gro Unni Kåsin, Bertrand Narvesens vei 4, 0561 OSLO
Vedlegg: Orientering om klageadgang

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten

Oslo

LAURITSEN VVS AS
Tangenveien 21
1914 YTRE ENEBAKK

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 26.10.2021
MARIUS LAURITSEN	202005420 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Vilde Vera Viik Vesterlid	

Adresse: DÆLENENGGATA 16B
Tiltakshaver: KARIN DALHAUG
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 227/88/0/0
Søker: LAURITSEN VVS AS
Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Dælenenggata 16 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for flytting av kjøkken til stue, mottatt 19.04.2021.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202005420

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan	A 115		1/6

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Vilde Vera Viik Vesterlid - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
KARIN DALHAUG, DÆLENENGGATA 16 A, 0567 OSLO

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BLAKSTAD HAFFNER AS
v/ Erlend Blakstad Haffner
Hovinveien 15
0576 OSLO

Dato: 13.09.2017

Deres ref.: Vår ref.: 201502087-23 Saksbeh.: Aleksandar Stijacic Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	DÆLENENGGATA 16	Eiendom:	227/88/0/0
Tiltakshaver:	Erlend Haffner	Adresse:	Hovinveien 15, 0576 OSLO
Søker:	BLAKSTAD HAFFNER AS, v/ Erlend Blakstad Haffner	Adresse:	Hovinveien 15, 0576 OSLO
Tiltakstype:	Forretning/salgslokaler	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Dælenenggata 16

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring fra forretning til bolig, mottatt 03.08.2017.

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 201502087			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		22.10.2014	1/11
Fasade mot Dælenengata	000-000-000	19.01.2015	1/36
Plan kjeller	A-01.02.03	24.04.2015	8/21
Plan 1 etasje		11.06.2015	11/4

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no
Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 13.09.2017 av:

Aleksandar Stijacic - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Erlend Haffner, Hovinveien 15, 0576 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SØSTRENE AMUNDSEN RØRLEGGERBEDRIFT AS
Trondheimsveien 170
0570 OSLO

Dato: 02.10.2018

Deres ref.: Vår ref.: 201804421-4 Saksbeh.: Tove Mette Pettersen Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	DÆLENENGGATA 16A	Eiendom:	227/88/0/0
Tiltakshaver:	Linda Skogholt	Adresse:	Dælenenggata 16A, 0567 OSLO
Søker:	SØSTRENE AMUNDSEN RØRLEGGERBEDRIFT AS	Adresse:	Trondheimsveien 170, 0570 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Dælenenggata 16 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av våtrom, mottatt 18.09.2018.

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.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 02.10.2018 av:

Tove Mette Pettersen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Linda Skogholt, Dælenenggata 16A, 0567 OSLO, linda@to-ol.dk

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SØSTRENE AMUNDSEN RØRLEGGERBEDRIFT AS
Trondheimsveien 170
0570 OSLO

Dato: 12.10.2018

Deres ref.: MARI-ANN AMUNDSEN | Vår ref.: 201812674-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Leif Volmar Lindberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	DÆLENENGGATA 16A	Eiendom:	227/88/0/0
Tiltakshaver:	Linda Merete Skogholt	Adresse:	Dælenenggata 16A, 0567 OSLO
Søker:	SØSTRENE AMUNDSEN RØRLEGGERBEDRIFT AS	Adresse:	Trondheimsveien 170, 0570 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Dælenenggata 16 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for brannsikring av brutt brannskille i leilighet H0204, mottatt 9.10.2018.

Klagefristen er tre uker

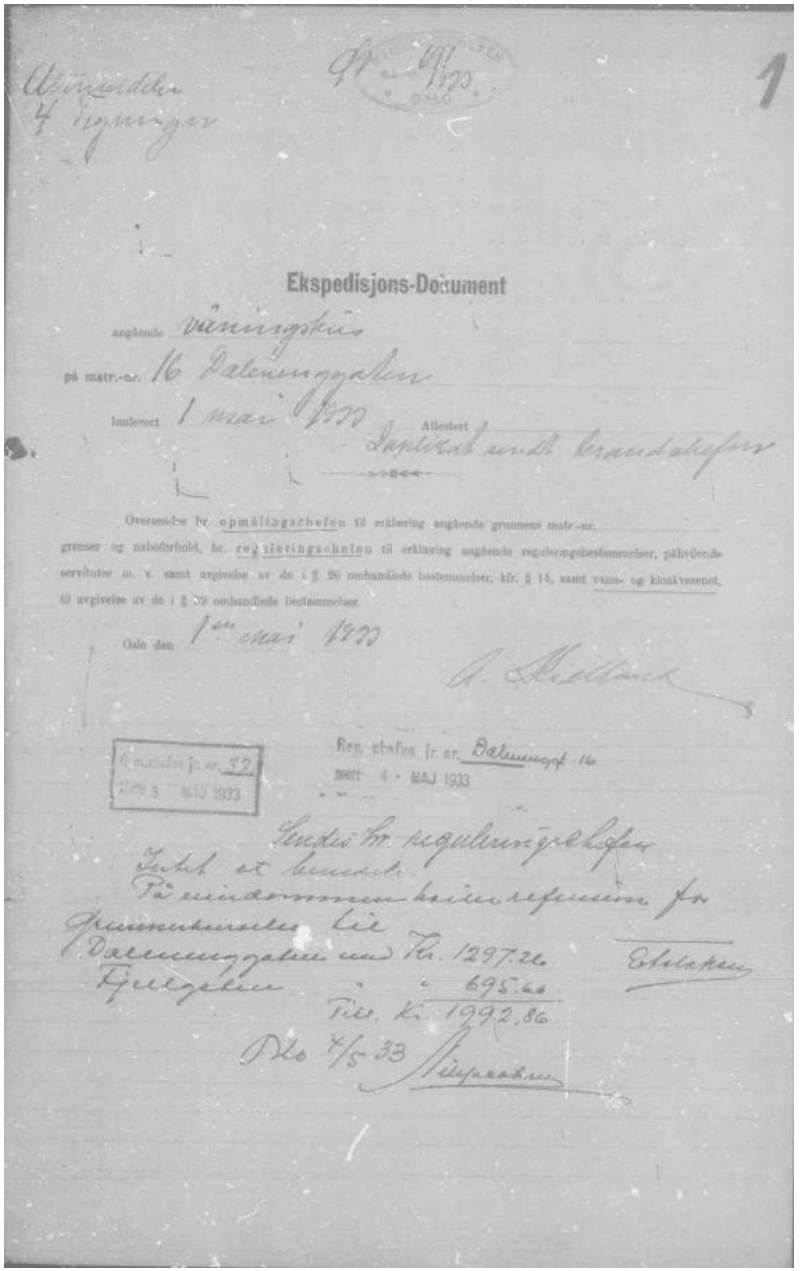
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 12.10.2018 av:

Leif Volmar Lindberg - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Linda Merete Skogholt, Dælenenggata 16A, 0567 OSLO, linda.merete.skogholt@gmail.com



Utmeldelse
4 Tegninger

1

Ekspedisjons-Document

angående Våningshus

på matr.-nr. 16 Dalemyrgaten

Innlevert 1 mai 1933 Attestert Duplikat sendt Brandsjefen

Oversendes hr. opmålingssjefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringssjefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 14, samt vann- og kloakvesenet, til avgivelse av de i § 29 omhandlede bestemmelser.

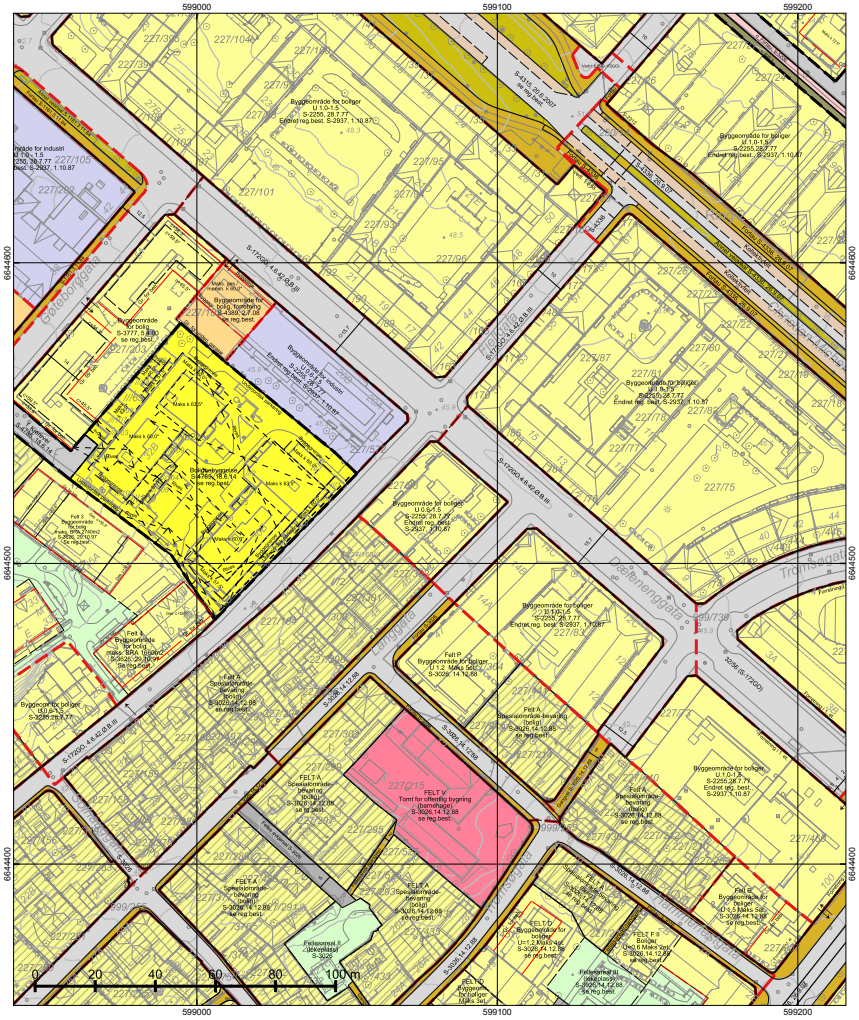
Oslo den 1ste mai 1933

A. Skeltvedt

Kontrollert kr. nr. 52
den 3 MAJ 1933

Reg. sjefen jr. nr. Dalemyrgt 16
mott 4 - MAJ 1933

Sendes hr. reguleringssjefen
Intet at bemerke
På eiendommen hviler regulerings
grunnbudsmelden lik
Dalemyrgaten med Kr. 1297.20 Ekstrakten
Fjellgaten " " 695.66
Tils. Kr. 1992.86
Okt 7/5 33 Stenersen



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 144523/ 86514081
Deres ref.: 43234/ SHGI@MSNOP
Adresse: DÆLENENGGATA 16B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 227/88

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 144 - Forr./bolig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 1110 - Boligbebyggelse
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal

- 660 - Spesialområde bevaring bolig

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense

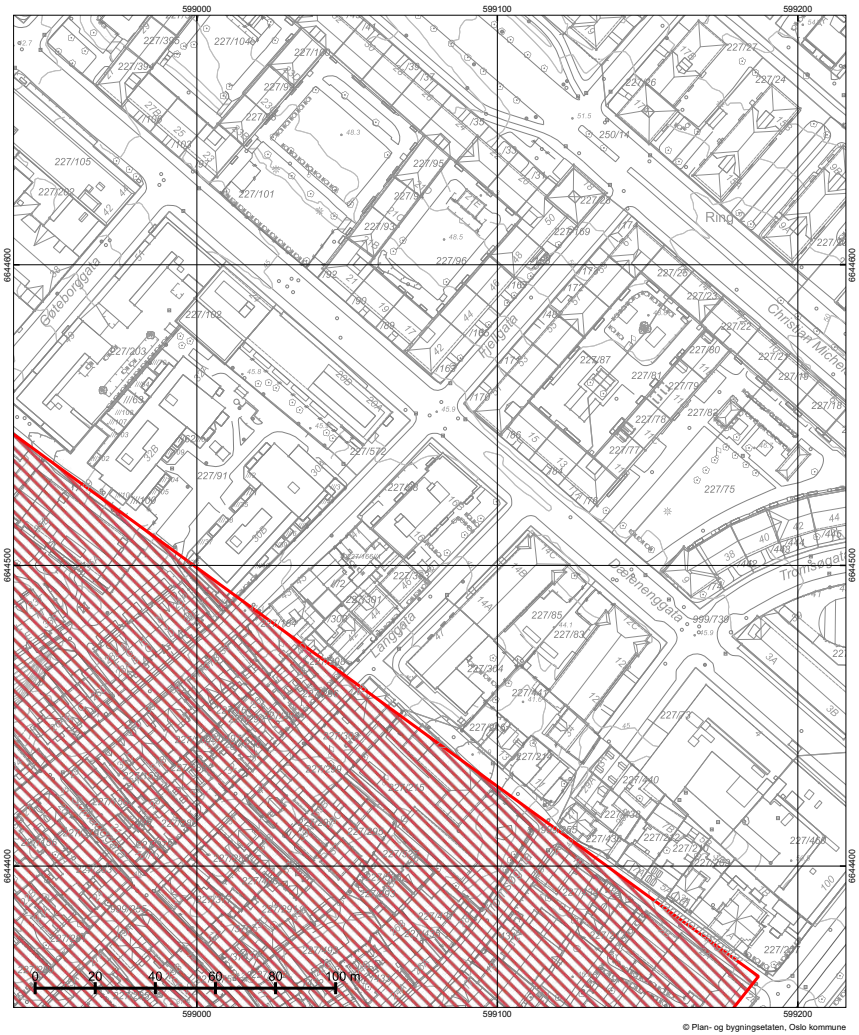
- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 934 - Regulert trikkespor
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

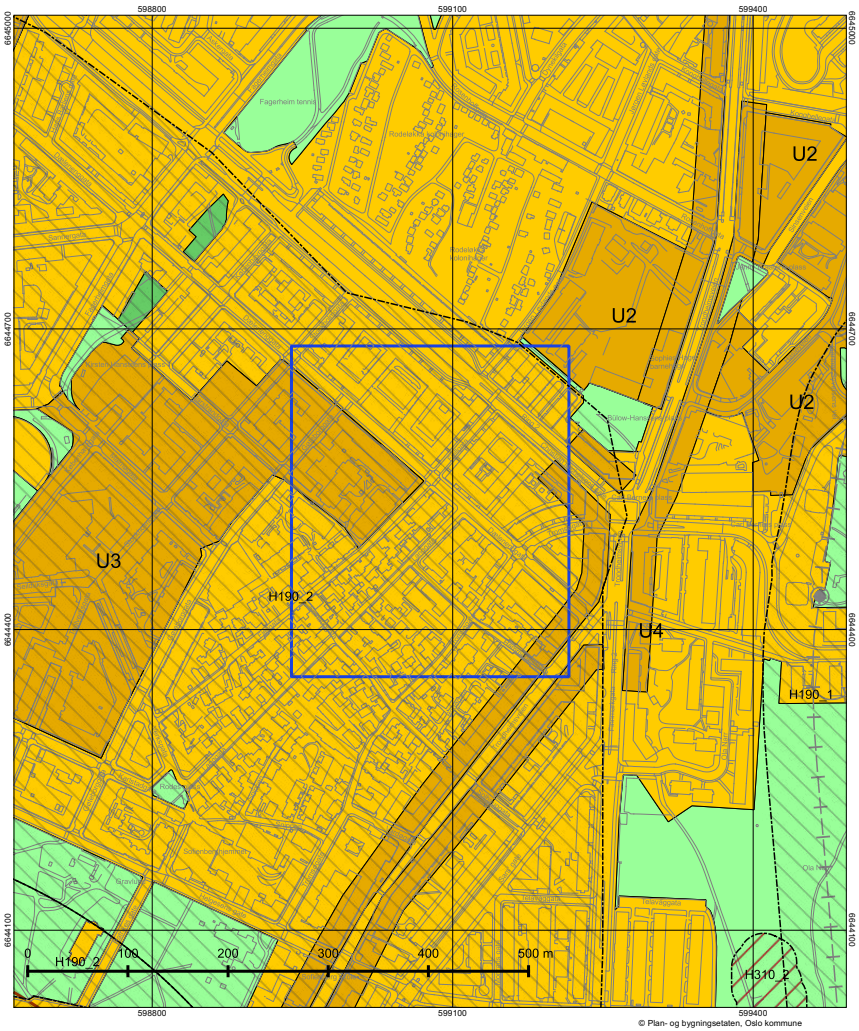
Dato: 12.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 144523/ 86514081
Deres ref.: 43234/ SHGI@MSNOP
Adresse: DÆLENENGGATA 16B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 227/88

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 144523/86514081
Deres ref.: 43234/ SHGI@MSNOP

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



Dælenenggata 16B

Nabolagsprofil

Dælenenggata 16B

Nabolaget Rodeløkka - vurdert av 384 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.)	**11 min**
538 elever, 22 klasser	0.9 km
Lakkegata skole (1-7 kl.)	**11 min**
437 elever, 22 klasser	1 km
Sagene skole (1-10 kl.)	**13 min**
517 elever, 27 klasser	1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	**7 min**
429 elever, 30 klasser	0.6 km
Frydenberg skole (8-10 kl.)	**17 min**
504 elever, 32 klasser	1.3 km
Foss videregående skole	**14 min**
600 elever, 20 klasser	1.1 km
Hersleb videregående skole	**15 min**

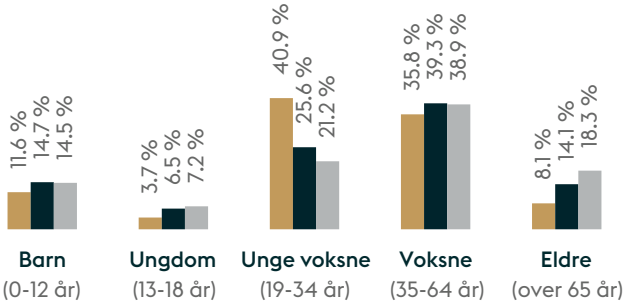
Offentlig transport

Carl Berners plass i Christian...	**3 min**
Totalt 6 ulike linjer	0.2 km
Carl Berners plass	**4 min**
Linje 17	0.3 km
Carl Berners plass	**6 min**
Linje 5	0.4 km
Tøyen stasjon	**14 min**
Linje RE30, R31	1.1 km
Oslo S	**7 min**
Totalt 24 ulike linjer	2.2 km

Barnehager

Hammerfestgata barnehage (1-5 ...	**2 min**
53 barn	0.1 km
Sophies Hage barnehage (0-5 år...	**5 min**
84 barn	0.4 km
Konfektfabrikken barnehage (0-...	**5 min**
61 barn	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

Rosenhoff	8 min
Sofienberg ungdomsskole	7 min
Fresh Fitness - Carl Berner	2 min
SATS Carl Berner	7 min

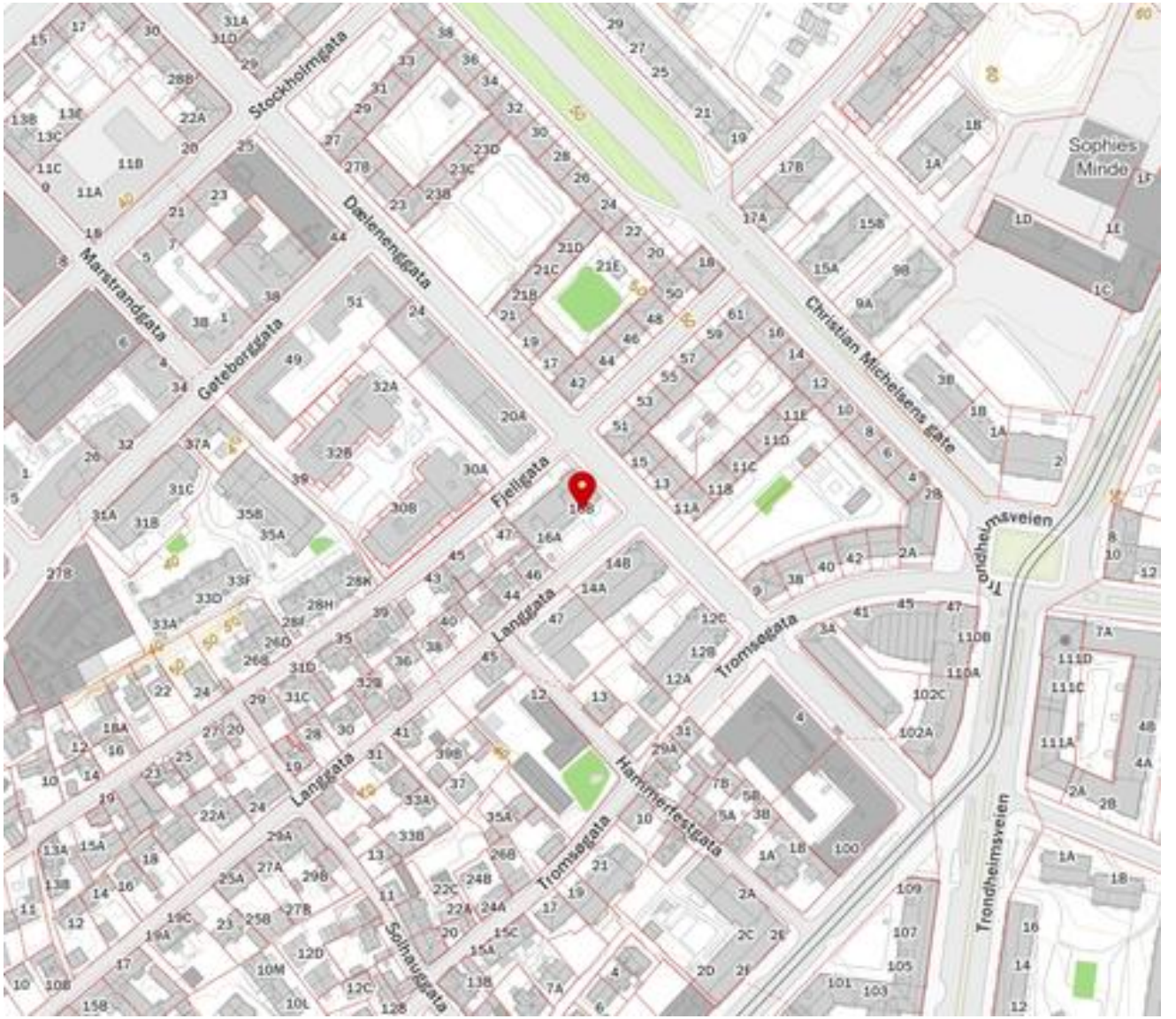
«Byhygge!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Grünerløkka

Sofienberggata 23C, 0588 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig. Vi vektlegger faglig kunnskap i kombinasjon med solid bransjeerfaring, og vet hva boligkjøperne er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt med en av våre dyktige meglere for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/grunerloekka

417 58 300

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 64-0122/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Dælenenggata 16B 0567 OSLO

Betegnelse: Gnr 227, bnr 88 (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: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no