NORDVIK

Dælenenggata 25

1 soverom | 55 kvm | Aksjeleilighet



Velkommen til

Dælenenggata 25

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
22	Om boligen
36	Nabolagsprofil
38	Tilstandsrapport
51	Egenerklæringsskjema
59	Andre vedlegg
95	Kontaktinfo
98	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
101	Forbrukerinformasjon om budgivning
102	Budskjema

Salgsoppgave produsert 16.02.2026











Nøkkelinformasjon

Unik og lys leilighet med arkitektoniske løsninger, balkong mot bakgård og peis. Mulighet for 2 soverom. V. vann inkl.

Prisantydning	**5 500 000,-**
Omkostninger	**13 838,-**
Totalpris	**5 635 235,-**
Fellesgjeld	**121 397,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 570,-**
BRA-i	**55 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Aksjeleilighet**
Byggeår	**1931**
Eierform	**Aksje**

Kort fortalt

DÆLENENGGATA 25

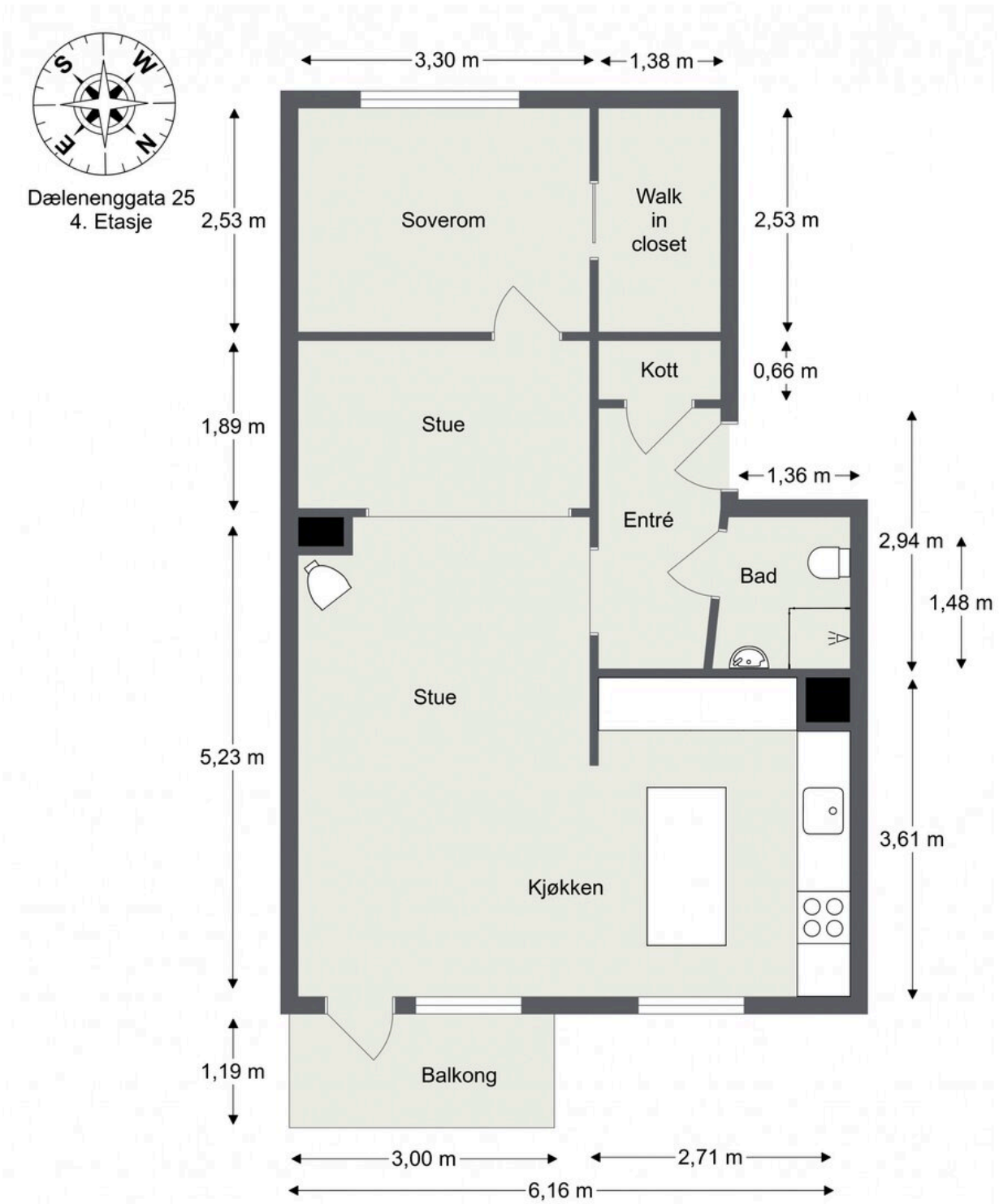
Dette er en gjennomført og utrolig fin leilighet med ettertraktet beliggenhet på Rodeløkka. Leiligheten har en gjennomgående planløsning, store vindusflater og gode lysforhold. Her bor du høyt og fritt, i et veletablert aksjelag med idyllisk bakgård.

Mesteparten av leiligheten har blitt pusset opp siden 2019. Selger har lagt spesielt vekt på å lage et hjem som oppleves varmt, hyggelig, arkitektonisk riktig, og med fokus på kvalitet i materialvalg. Det er blant annet laget en spesiallaget glassvegg med rilleglass, detaljer i eik, slipt originale tregulv, nyere peisovn og stilrent kjøkken med detaljer i stål.

Peisovn
Gode lysforhold
To romslige boder
Balkong mot bakgård
Stille, men sentral beliggenhet
Unike og spesiallagde løsninger

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 5 kvm



Avvik kan forekomme og tegningen er ikke målbar.
BRA kan ikke beregnes ved benytte tallene på plantegningen.



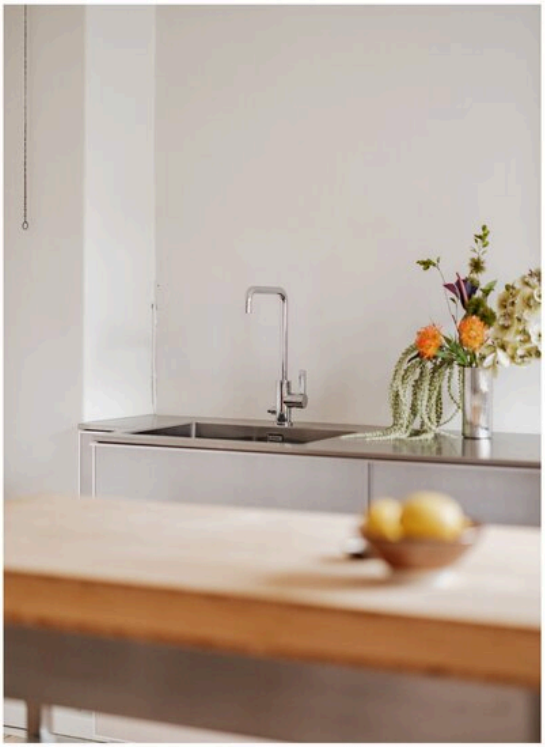

PURUS




SIEMENS
1400
1200
1000
800
600
kg
Start
Pause
Spin
Option
Select
Delay
Dry
Off
Intensive Dry
Low Heat Dry
Fluff Clean
Easy-Care
Delicate
Silk
Wool
30
40
60
90
cold
Cottons
°C
Mix
Rinse + Spin
Empty + Spin
wash&dry 7/4 kg


















ALEKSEJ NAVALNYJ PATRIOT



Legg merke til det pene originale tregulvet og glassveggen i eik.





Selger har fått spesiallaget en glassvegg i heltre eik og rilleglass.

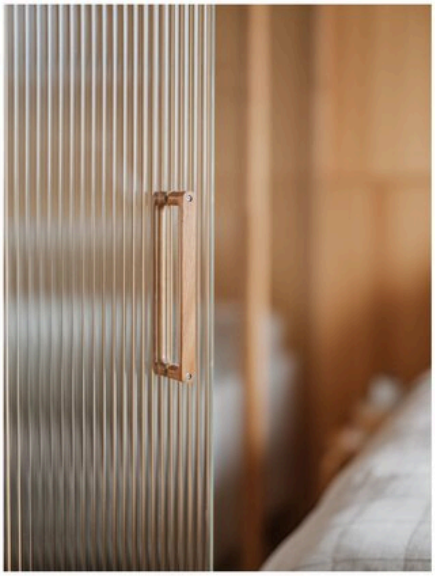
Her har man laget en hyggelig sofakrok med vegghengte hyller og naturlig plass til TV ovenfor sofaen.

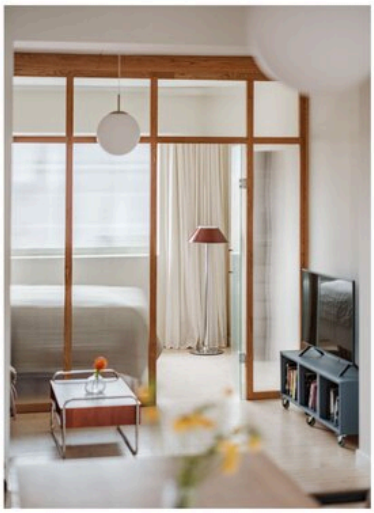




Hvis man ønsker kan man flytte sofagruppe til stuen. Da kan dette rommet brukes til kontor eller «bibliotek». Her er det mange muligheter!







Her er virkelig ingenting overlatt til tilfeldighetene.

I og med at leiligheten ligger såpass høyt har man nydelig lysinnslipp både sommer og vinter.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0340/25

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selger
Amalie Albert

Kjøpesum og omkostninger
5 500 000,- (Prisantydning)
121 397,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 621 397,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
9 688,- (Transportgebyr for aksjer)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
13 838,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
23 338,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 635 235,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 644 735,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1931

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer

BRA-i: 55 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 60 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

Leilighet
4. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Stue, kjøkken, gang, bad og soverom med walk-in-closet.
Total BRA: 55 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong på ca. 3,5 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod på ca. 5 kvm. I tillegg disponerer leiligheten en loftsbod på 8 kvm gulvflate (ikke måleverdig pga. lav takhøyde).
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Standard-tekst der boden ligger i fellesareal: Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
- Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet.
- Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen.
- Kjellerbod, merket med 051: 5,2 kvm.
- Loftbod, merket med 051: Ca 8 kvm gulvareal. Arealet er ikke målbart pga lav takhøyde og er dermed ikke oppført som BRA-e.
- Balkong: 3,5 kvm.

Innhold
Leiligheten ligger høyt og fritt i byggets 4. etasje og består av gang, stue med åpen løsning mot kjøkken, soverom, walk-in-closet og bad. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 5 kvm og en loftsbod på ca. 8 kvm gulvflate.

Videre har man enkel adkomst til flotte uteområder med gressplen, utemøbler, beplantning m.m. Selgers ord: Jeg har hatt stor glede av bakgården! Det føles som å ha en privat hage. Her har vi vært venner på 17. mai feiring, grillet, og et fint sted for å slappe av. Verdt å merke seg at vi kan benytte alle bakgårder til borettslaget (ikke kun den utenfor min balkong). Det er mye hyggelig som

arrangeres og tilrettelegges i borettslaget. Noen eksempler er:
* En egen «hagegruppe» som frivillig sørger for fine grøntområder.
* Det er «parsellhager» i bakgård hvor det er mulighet for å plante grønnsaker mm.
* Det arrangeres juletrefest hvert år med tenning av juletre, samt korps og julesang. Gøy for de minste.
* Det er et eget hobbyrom i borettslaget hvor man kan snekre, pusse og være kreativ.
* Grill og bord i bakgård for beboere

- Det er tilgjengelig sykkebod i kjeller hvis man vil benytte seg av det.
- Man har opplegg/plass til vaskemaskin på kjøkken, men det er fellesvaskeri i kjeller hvis man ønsker å bruke det.

Standard
Velkommen inn til denne skikkelig fine og unike leiligheten. Selger har lagt spesielt vekt på å lage et hjem som oppleves varmt, hyggelig, arkitektonisk riktig, og med fokus på kvalitet i materialvalg. Her kan du virkelig flytte rett inn.

GANG
Leiligheten har en praktisk yttergang med plass til ytterklær i originalt skap, i tillegg har man god plass til å sette inn flere andre oppbevaringsmøbler hvis man ønsker det. Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i yttergang.

STUE
Leiligheten har en koselig stue med utgang til balkong. Store vindusflater og en generøs takhøyde gjør at stuen oppleves som lys og luftig. Vinduskarmene er brede med plass til pynt og dekor. Stuen har gode møbleringsmuligheter med plass til sofagruppe, spisebord og annet møblement. Det er montert en moderne vedovn som varmer godt på kalde høst- og vinterdager. Pipeløpet ble rehabilitert i 2009. Veggene er malt i lyse og behagelige toner og på gulvet er det flott, original tregulv. Gulvet ble slipt ned i 2019.

ØNSKELIG MED 3-ROMS?
Det er antatt mulig å gjøre om boligen til en 3-roms slik at man får et ekstra kontor, gjesterom etc. Dette kan man enten gjøre ved å sette opp en lettvegg på soverommet eller flytte kjøkken ut til stue, og lage soverom av nåværende kjøkken. Flere naboer har gjort dette. Konferer med megler for mer informasjon. Boligen selges slik den fremstår på visning og evt. endringer er opp til kjøper å søke om samt sjekke med fagkyndig.

BALKONG
Balkongen fungerer som en naturlig forlengelse av stuen om sommeren. En herlig, høytliggende og skjermet balkong et stille fristed med flott utsyn. Den nordøstvendte beliggenheten gir en sval og behagelig temperatur på varme sommerdager, perfekt for helgefrokost i grønne, frodige omgivelser. Balkongen måler ca. 3,5 m² og er smart innredet, med plass til både kafésett og planter. Utsikten vender mot en vakker og velholdt bakhage som skifter karakter med årstidene fra spirende grønt om våren, til lune høstfarger og snøkledd ro om vinteren. Her får du et sjelfullt uterom hvor du kan senke skuldrene og nyte stillheten midt i byen. På sommerstid blomstrer treet utenfor balkongen med hvite blomster. Det er både pent, og bidrar til å skjerme litt for naboer.

KJØKKEN
Kjøkkenet kombinerer industriell stil med moderne funksjonalitet, og oser av stil og karakter. Stålplaten er av børstet rustfritt stål, med sveiset vask. Påkostede fronter fra danske Reform. De er av stål, og er designet av arkitekten Jean Nouvel. Det er rikelig med skapplass og smarte oppbevaringsmuligheter. Takhøyden og den åpne løsningen mot stuen gir rommet en luftig og sosial atmosfære, samtidig som kjøkkenet er diskret plassert i en egen, koselig nisje perfekt for både matlaging og samtaler over kaffekoppen. Her er det god plass til et stort spisebord (eller kjøkkenøy), noe som gjør rommet ideelt for både livlige middager og rolige hverdagsmåltider.

Kjøkkeninnredning fra 2019 med benkeplate av rustfrittstål, malt backsplash og slette skapfronter. Skapfrontene og benkeplaten av rustfritt stål, samt kjøkkenvasken ble montert i 2023/24. Integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin. Opplegg for vaskemaskin. Ventilatoren er integrert i platetoppen og montert med et kullfilter. Kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via kobberrør.
Waterguard og komfyrvakt er montert.

SOVEROM
Romslig og praktisk soverom med direkte inngang til walk-in-closet. Soverommet har et elegant og lunt uttrykk, med en gjennomført og stilren fargepalett som skaper en behagelig og rolig atmosfære. En stor glassvegg med gir et unikt preg på både soverom og stue, samt slipper inn godt med naturlig lys. Glassveggen er tegnet spesielt til denne leiligheten. Den er laget av glassmester og møbelsnekker. Den er av massiv eik og rillet glass. Eikeplater på vegger er laget av eikefiner, og montert av møbelsnekker.

Gode oppbevaringsmuligheter i walk-in-closet, og rommet har fint plass til en stor dobbeltseng med nattbord på hver side. Soverommet ligger høyt og fritt, noe som gir gode lysforhold og lavere lydnivå i forhold til om man ligger lavere ned i bygget. Hyggelig utsikt utover nærområdet.

Leiligheten har et nydelig lys! Selgers ord: Jeg opplever leiligheten som lys og luftig i 4. etasje. På klare dager får man en utrolig fin utsikt fra soverommet. Det kommer nydelig solnedgangslys inn i leiligheten i de kjøligere månedene, og soloppgangslys i de varmere månedene.

BAD
Baderommet ble totalrehabilitert i regi av aksjelaget i

2006/2007. Flislagte gulv og vegger i tidløse, nøytrale toner gir et rent og elegant uttrykk, mens gulvvarme sørger for god komfort spesielt på kjølige morgener. Nyere innredning gir rommet et moderne preg. Servantskap, dusjinnredning og vask ble montert i 2024/25. Downlights i taket gir et jevnt og behagelig lys, og fullfører det helhetlige, stilrene inntrykket.

Sluk fra 2007 med tilhørende vannlås. Et hjelpesluk er montert under servantskapet.
Naturlig avtrekk. Luftespalten for tilluft under dørbladet til baderomsdøren anses som tilstrekkelig.
Stoppekran i tak på bad og under vask på kjøkken.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger
2024/25:
- Nytt servantskap, vask og dusjdører installert på bad.

2023/2024:
- Nye benkeplater og skapfronter av rustfritt stål på kjøkkenet, samt ny kjøkkenvask.

2023:
- El-tilsyn.
- Overflatene i leiligheten ble malt opp.

2022:
- Glassvegg mellom soverom og stue ble oppført.
- Nytt brannvarslingssystem ble montert i hele aksjelaget.
- Maling av ytre vinduer.

2021:
- Takettersyn og rehabilitering av diverse piper.

2019:
- Gulvene ble slipt.
- Ny kjøkkeninnredning.

2017/2018:
- Oppgraderte oppganger.

2016:
- Oppgradering av kjellerdørene til godkjent branndør.
- Rehabilitert bunnledning.

2015:
- Oppgradering av loftsdører til godkjent branndør.

2009:
- Piperehabilitering.

2008:
- Ny taktekking.

2007:
- Badene i aksjelaget ble rehabilitert, inkludert nye vann- og avløpsrør.

Selger har laget en nøye liste over alle oppgraderinger gjort i hennes eiertid, med enda flere detaljer. Se vedlegg i salgsoppgaven for mer informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? Svar: 1. desember 2018.

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
SVAR: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2007: Baderomsrehabilitering i regi av aksjelaget. Da ble også alle innvendige rør byttet ut, og nye varmtvannstanker montert i kjelleren. 2024: Nye baderomsmøblement og belysning over vask. Gjort av StorOsloVVS og Grønn Strøm AS.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
SVAR: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2007: Baderomsrehabilitering i regi av aksjelaget. Da ble også alle innvendige rør byttet ut, og nye varmtvannstanker montert i kjelleren.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
SVAR: Nei. Eventuell kommentar: Henvendelser omkring dette kan sendes til aksjelaget.

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?
* 2008 - 2009: Utskifting av tak på hele bygningsmassen
* 2009: Renovering/utskifting av samtlige piper og pipeløp.
* 2016: Rehabilitering av bunnledningen.
* 2017 - 2018: Renovering av trappoppgangene.
* 2020: Grunnmuren rundt hele bygget ble renset, fikset og malt på nytt
* 2021: Takettersyn og rehabilitering av diverse piper.
* 2022: Maling av vinduer i felles prosjekt. Alt ovennevnte er gjort i regi av borettslaget.

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

SVAR: Nei. Eventuell kommentar: Henvendelser omkring dette kan sendes til aksjelaget.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
* 2020, ABE Elektro: · Trådløs dimmer kjøkken · Flytting av stikk med pigging · Montert nytt stikk i mur · Bytte eksisterende stikk · Nye kurser oppvaskmaskin, vaskemaskin og komfyr · Ny kurs til koketopp · Montering av komfyrvakt MicroSense · Nye stikkontakter kjøkken og stue · Montering lampe - Samsvarserklæring foreligger
* 2020, Exact Elektro: · Total utskifting av spot-system på bad - Samsvarserklæring foreligger
* 2020, Grønn Strøm: · Montert 2 stk spottskinner på kjøkken · Byttet ut bryter til dimmer på stue. - Samsvarserklæring foreligger
* 2020, Driftsleder Elektro: · Omlegging av kabler til lyskurs i stue. · Montert koblingsboks med trådløs dimmer. · Montering av stikkontakt i stue. - Samsvarserklæring foreligger
* 2023, Grønn Strøm: · Utbedre avvik i elektrik anlegg fra Elvia tilsynsrapport · Bytte ledning i tak til taklamper i spisestue og stue · Montere lampe i gang - Samsvarserklæring foreligger
* 2024, Grønn Strøm: · Montere belysning ved speil på bad · Sette opp app for kontrollering av lamper (xcomfort bridge) · Bytte stikk på soverom · Sette opp nytt stikk i TV-stue · Bytte stikk i spisestue · Montere lampe i walk-in closet - Samsvarserklæring foreligger

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? SVAR: Ja. Når ble kontrollen utført? 2023

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
* 2019, Lysaker VVS: Tilkobling av vaskemaskin & oppvaskmaskin med kaldt og varmtvann med avløp. Opplegg & montering av 2 stk. watergaurd .Tilkobling av kjøkkenbenk med omgjøring av m/avløp, ferdig montert. - Dokumentasjon foreligger
* 2024, StorOslo VVS: Montering av baderomsmøbel med blandebatteri. Montering av speil - Dokumentasjon foreligger

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.? SVAR: Ja. Var tiltaket søknadspliktig? SVAR: Nei. Eventuell kommentar: Vegg mellom stue og kjøkken fjernet ved oppussing. Ikke-bærende vegg. Vegg mellom soverom og stue fjernet ifm. oppussing. Tilfredsstillende vurdering foreligger av Boro Bygg.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
SVAR: Ja. Beskriv: Borettslaget gjør jevnlig kontroll av ventilasjon, rør etc. Henvendelser omkring dette kan rettes til styret.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
SVAR: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2021, Boro Bygg AS: · Utredning, analyse og funn før fjerning av vegg i Dælenenggata 25.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? SVAR: Ja. Beskriv: Takstmann har vurdert at etasjeskilleren har et målbart avvik. Se takstrapport.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? SVAR: Ja. Oppgi type rapport og årstall: Takstmann leverer takstrapport for boligen.

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? SVAR: Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstmann leverer plantegning for boligen.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Bygningssakkyndig
Byggmester og Takstmann Ole Herman Krefting

Byggemåte
OM BYGGEMETODEN:
- Bygård over 5 etasjer + kjeller og loft.
- Støpt såle, antatt fundamentert til bærende masser.
- Grunnmur av betong/mur.
- Bærende elementer av teglstein og betong.
- Etasjeskillere av betong.
- Fasaden består av teglstein.
- Taket er bygget opp i en trekonstruksjon og tekket med takstein.
- Vinduer med 3-lags glass fra 1983/84 og 2-lags glass fra 2010.
- Balkongdør med 2-lags glass fra 2010.
- Inngangsdør med B-30/35db brann-og lydklassifisering.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten har blitt jevnlig oppgradert i regi av dagens eier siden leiligheten ble tatt over i 2018/19. Overflatene i leiligheten ble sist malt
i 2023 og fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen. Gulvet må forventes å være originalt og tilhørende elde/slitasje må dermed forventes. Badet ble rehabilitert i regi av aksjelaget i 2007 og har enkelte bemerkninger vedrørende fordelerstammene over himlingen, samt at det er et flatt parti ved siden av slukristen i dusjen. Kjøkkeninnredningen fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen. For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:
Takhøyde, målt i stuen: 2,73 m.

Port-telefon.
Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.
Varmekabler på badet.
Vedovn i stuen.
Røykvarsler er montert.
Brannslukningsapparat var utplassert.
Stoppekraner er montert på badet og på kjøkkenet.
Felles varmtvann.
Automatiske sikringer.
Gateparkering etter lokale parkeringsbestemmelser.

EL-ANLEGG
Automatiske sikringer, hvor av enkelte er nyere jordfeilautomater. Hovedkurs og strømmåler er plassert i et felles strømskap, på plass nr 16. Et el-tilsyn ble utført i 2023 og en bekreftelse fra Elvia på at tilsynet har blitt avsluttet ble fremvist. Et el-tilsyn er å regne som en stikkontroll og gir ikke en garanti på at anlegget er feilfritt, ref Elvia. Det ble ikke utført en forenklet kontroll av anlegget i leiligheten da det har blitt utført et el-tilsyn ila de siste 5 årene.

VENTILASJON
Ventilasjonen i boligen baseres på et naturlig avtrekk og med en ventil på badet og på kjøkkenet.
Det ble ikke påvist et tilstrekkelig trekk i ventilen ved papirtest.
Friskluftsventiler er montert i vinduskarmene og disse må stå i en åpen stilling slik at tilluften er tilstrekkelig.

VVS
- Vanntilførselen i boligen baseres på rør-i-rør(bad) og kobberrør(kjøkken).
- Vann-og avløpsrørene ble skiftet ut i 2007 i regi av aksjelaget i følge tilgjengelig dokumentasjon.
- Det er montert fordelerstammer over himlingen på badet.
- Stoppekraner er montert på kjøkkenet og på badet.
- Avløpene i boligen er i hovedsak skjult i rørgater og kun mindre rørseksjoner fra MA-rør(nye støpejernsrør) ble observert.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: Malte slette overflater. Flislagte vegger på badet. Finerplater med toppsjikt av eik på to av veggene.
Tak: Malte slette overflater.
Gulv: Heltre gulvbord. Flislagt gulv på badet.

Følgende har fått tilstandsgrad 2:
- Bad: Overflate gulv: Det ble påvist bom i flere flis på gulvet. Dette betyr at vedheften mellom flisen og underlaget ikke er tilstrekkelig
og som kan medføre at flisen løsner eller tar lettere skade enn normalt. Det er et punkt ved siden av sluket hvor det er flatt og at vannet kan bli liggende. Lokal utbedring kan utføres slik at vannet ledes effektivt mot sluket.
- Bad: Membran, tettesjiktet og sluk: Membranen har passert minimum forventet levetid. Det anbefales at det vurderes tiltak for å begrense belastningen på membranen, som f eks å montere et dusjkabinett eller dusjkar. Membranen er ikke synlig i sluket og det foreligger ikke dokumentasjon på utførte arbeider. Dette medfører at membranen ikke kan konstateres visuelt eller ved bruk av dokumentasjon. Slukristen er ikke sentrert over hovedsluket og dette medfører at det kan være vanskelig å få ut vannlåsen for vask.
- Vinduer og ytterdører: Enkelte av vinduene subber mot karmen og kan trenge en justering for å gå fritt. Hvis vinduene subber mot
karmen så kan dette på sikt forårsake skader og forkorte levetiden. Vinduene fra 1983/84 har passert forventet levetid og utskiftning må dermed påregnes. Utvendige sprekkdannelser i treverket ble observert, vedlikehold anbefales ved videre bruk. Merk at vinduene fra 1983/84 ikke har en barnesikring.
- WC og innvendige vann- og avløpsrør: Det er montert fordelerstammer over himlingen på badet. Disse er ikke montert i et vanntett skap og det medfører at lekkasjevann fra anlegget kan ledes inn i konstruksjonen og ikke direkte ut på baderomsgulvet. Kursene i fordelerskapet er ikke merket.
- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon og ventilator med kullfilter får automatisk TG 2 iht NS3600. Det ble ikke påvist et tilstrekkelig trekk i ventilen ved papirtest. For å lukke avviket så må det monteres en mekanisk vifte, men bruken av en mekanisk vifte når anlegget er dimensjonert for en naturlig oppdrift kan medføre at viften forstyrrer avtrekket til naboene som benytter samme sjakt og installasjonen må godkjennes av styret.

Følgende har fått tilstandsgrad 3:
- Etasjeskiller: Avviket i etasjeskilleren overstiger 30 mm og vurderes dermed til TG 3 iht NS3600. Skjevheter i konstruksjonen må forventes og er svært vanlig i eldre bygg. Avvikene kan komme av mindre setninger etter byggeperioden eller avvik som oppsto når bygget ble oppført. For å utbedre avviket så kan gulvet f eks avrettes med avrettingsmasse. Prisvurderingen inkluderer ikke ny parkett, belistning eller øvrig innredning.
Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

Resten har fått tilstandsgrad 0 og 1. Se hele tilstandsrapporten vedlagt i salgsoppgaven.

Innbo og løsøre
Dette medfølger:
- Integrert oppvaskmaskin, stekeovn, kjøleskap og koketopp.
- Gardinstang på soverom.
- Hyller/skap i walk-in-closet.

Dette medfølger ikke:
- Belysning i tak på kjøkken, gang, stue og walk-in-closet.
- Vaskemaskin.
- Kjøkkenøy (står løst).
- Spisestuebenk.
- Balkongmøbler, evt. blomsterkasser etc.

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 boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier 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
F - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming
Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet. Det er varmekabler på badet og vedovn i stuen.

Dersom rom mangler oppvarmingskilde på visning vil dette heller ikke medfølge.

Informasjon om strømforbruk
Selger har oppgitt følgende informasjon angående strømforbruk:
Tall hentet fra Elvia for 2025: 2918 kWh, nettleie: 2 837 kr, korreksjon: 542 kr.

Strømkostnader vil alltid variere fra husstand til husstand.

SELGER HAR / HAR IKKE TEGNET NORGESPRIS?

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 570,- pr. mnd.
Inkluderer: Blant annet varmtvann, internett og kabel-TV fra Telia, trappevask, vaktmestertjenester, nedbetaling av fellesgjeld, forretningsfører, diverse drift og vedlikehold m.m.

Fordelt lik:
Felleskostnader: 3 006,-
Lån nr: 9820744911; IN lån 2 - Akonto renter: 160,83,-
Lån nr: 9820744911; IN lån 2 - Akonto avdrag: 569,52,-
Lån nr: 9820744910; IN lån 1 - Akonto renter: 166,41,-
Lån nr: 9820744910; IN lån 1 - Akonto avdrag: 667,50,-

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 423 061,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 5 692 244,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

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

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

Formuesverdi
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Telia er aksjelagets leverandør av internett og TV. Begge deler er inkludert i felleskostnadene. Opplysning gitt av styreleder på mail 09.02.2026.

Ta kontakt med Telia for mer informasjon om hvilken pakke som er inkludert hvis det er ønskelig.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet
- Dæhlenengen Byggeselskap AS består av 285 leiligheter knyttet til aksjer.
- Dæhlenengen Byggeselskap AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 933893863, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune.
- Forretningsfører er OBOS ihht. kontrakt.
- Nettside: https://vibbo.no/7321/om
- Kun fysiske personer kan være aksjonærer

Vedtak på årsmøte 2025:
- Justering av styrehonorar.
- Styret skal gjøre en utredning av langtidsutleie i Selskapet med bakgrunn i § 5.6 i Borettslagsloven, og legge fram resultatet for GF i 2026.

Utdrag fra styrets arbeid den siste tiden:
- Inngått avtale PHM vaktmesterfirma som i hovedsak vil jobbe med vaktmester-, gartner-, måke- og vasketjenester. Trappevask utføres av Absolutt Rent som er underleverandør for PHM.
- Gjennomgått fellesvaskeriene. Blant annet forsøkt å kartlegge hvordan ordningen for selskapets nåværende 16 vaskekjellere kan gjøres mer kostnadseffektiv, faktisk behovet og nytt reglement for riktig bruk at vaskerommene.
- Spyling av rør: To tilbakeslag i avløpssystemet førte til at styret besluttet full spyling av alle rør som et forebyggende tiltak. Dette for å unngå fremtidige skader og forsikringsproblemer. Arbeidet var krevende på grunn av vanskelig beboerkontakt, og styret etterlyser bedre kommunikasjonsrutiner og ansvarliggjøring av beboere for fremtidige tiltak.
- Internett og TV: Reforhandlet til gunstigere Telia-avtale. Nye interenett-rutere i boligene vil bli installert fortløpende i disse dager.
- Callingsystemet: Vedvarende problemer med dørtelefoner og adgangsbrikker førte til omfattende feilsøking og samarbeid med leverandører. Årsaken var blant annet manglende faste IP-adresser. Styret vurderer også digital nøkkelløsning, men avventer kostnadsvurderinger. Ifølge styret 24.11.25 er de helt i startfasen og det jobbes med løsninger p.t. Det er for tidlig å si når prosjektet skal utføres og hvordan prosjektet skal finansieres.
- Nye beboere og oppussing: Høyt antall nye beboere og mye oppussing har skapt utfordringer, særlig med rot i fellesarealer. Styret har varslet om dette og arbeider også med å avdekke ulovlige leieforhold. 27 bruksoverlatelser er godkjent. Dyrehold er registrert, og nye beboere oppfordres til å følge husordensreglene.
- Hagegruppen: Opprettet etter årsmøtevedtak og har utarbeidet forslag og plan for forbedring av hageanleggene. Har anlagt ny sti i midtparken, som ble godt mottatt. Gruppen har også plantet blomsterløk og jobber med videre utvikling av grøntområdene.
- Drenering. Styret har hatt befaring med PHM pga funn av fukt i kjeller i Dælenenggata. Det skal på bakgrunn av dette foretas drenering + ny beplantning så fort tæla har gått. Hvordan det skal finansieres er p.t. ikke avklart.

I følge vedlagte årsberetning 2025 og styret.
Spørsmål / svar fra styret 09.02.2026:
* Hva står på planen av vedlikehold og oppgraderinger?
Vi har en vedtatt vedlikeholds og oppgraderingsplan. Vi skal bl.a. se på varmtvannsberedere i løpet av året. Vi har nettopp oppgradert vaskekjellere.
* Er det planlagt økning av fellesgjeld eller felleskostnader?
Ikke foreløpig

Annen informasjon om borettslaget:
- Vi har borett i aksjelaget, og tillater utleie kun etter loven og våre egne regler.
- gjennom formålsparagrafen vår reguleres retten til å eie for å bo, og vi tillater ikke kjøp for snarlig salg.

Vedlikeholdshistorikk i aksjelaget:
2025:
- Oppgradert hele vaskekjelleren. Ny digital bookingløsning kommer.
- Befaringskontroll på varmtvannsbereder. Allerede tatt halvparten av boligene, resten tas i 2026.
2022: Nye søppelbrønner i Christian Michelsens gt 17A, i samarbeid med nabogården Christian Michelsens gt 17B. Utført av Conservo Miljø AS.
2022: Komplettert beplanting i skråning midtpark. Utført av Hageform.
2022: Installering av nye, utadslående inngangsdører, i hht originale tegninger, i Christian Michelsens gate 17A og 18. Utført av Nytt Prosjekt AS.
2022: Maling av vinduer i felles prosjekt som tilbud til aksjonærer. Utført av Alfa Malermester AS.
2022: Installering av fulldekkende automatisk brannvarslingsanlegg iht NS 3960:2019 samt nødlys/markeringsskilt i fellesarealer (alle oppganger utenom Christian Michelsens gt 17A). Utført av Elektro Nettverk Service AS.

2021: Maling av portrom og døromramminger utvendig. Utført av Alfa Malermester AS.
2021: Nye brann- og lyddører til baktrapp i Christian Michelsens gt 17A og 18. Utført av Nytt Prosjekt AS.
2021: Takettersyn og rehabilitering av diverse piper. Uført av Kaarud AS.
2021: Felling av gamle syke trær og planting av nye frukttrær i bakgårdene. Utført av Hageform.
2020: Grunnmuren rundt hele bygget ble renset, fikset og malt på nytt. Utført av Alfa Malermester i april/mai.
2020: Nytt asfaltdekke og kantsten ved begge utleielokalene, samt Christian Michelsens gt 17A. Utført av ABT Anleggsgartner AS i april/oktober.
2020: Etablering av bøkehekk i Christian Michelsensgate. Utført av Hageform i april.
2018-2019: Etablering av 2 ekstra avfallsbeholdere utenfor Dælenenggata 23A. En til papp og en til glass- og metall. Det ble også satt inn et Ozon-system for å bedre lukten i dunkene. Dette gjelder både stasjonen i Dælenenggata og Stockholmgata. Utført av Conservo Miljø.
2017-2018: Renovering av trappoppgangene. Ny maling på vegger og rekkverk samt nytt gulvdekke. Utført av Alfa Malermester AS.
2017-2018: Tetting og utbedring av alle overlysvinduer i trapperom. Utført av Kaarud AS.
2017: Kjellergulv hugget opp i oppgangene Christian Michelsens gate 26-32 på grunn av setninger under det u-armerte betonggulvet. Nye masser tilført og nytt armert gulv ble støpt. Utført av Haga Berg.
2017: Hobbyrommet ble pusset opp. Ny inngangsdør og nytt gulv.
2017: Betongdekket i nedre del av begge bakgårdene fjernet pga. utvasking med påfølgende fuktproblemet i kjellere. Kummer reparert, ny drenering og isolasjon lagt langs vegger, nye soilrør samt tilføring av nye masser.
2016: Rehabilitering av lamper i alle oppgangene.
2016: Rehabilitering av bunnledningen gjennomført av Proline AS (låneopptak og justering av husleie).
2016: Oppgradering av kjellerdørene til godkjent branndør (låneopptak og justering av husleie).
2016: Sluttstykke i alle inngangsdørene oppgradert i samsvar med samme standard som porttelefon. Utført av Certego. Porttelefonsystemet er Aptus.
2015: Oppgradering av loftsdører til godkjent branndør.
2013-2014: Rørrehabilitering: rehabilitering av taknedløp og strømperehabilitering av rørsystemet på strekningen langs Christian Michelsens gate med påfølgende istandsetting av grøntområdene langs husrekken der gravearbeid var utført.
2013:
- Nytt lysarmatur utendørs.
- Oppussing av portalene i bakgården.
- Installering av fibernett (ftth - fiber to the home).
2013: Sikring av tilgangen til bygningen utenfra, og avskjerming av eiendommen. Grunnet plager med innbrudd i kjellere, hærverk og forsøpling i bakgården og generelt mye støy i indre gård på grunn av stor gjennomgangstrafikk, fikk styret godkjenning fra ekstraordinær generalforsamling i november 2012 til å iverksette diverse tiltak for å skjerme og beskytte eiendommen. Elementene som inngikk i dette prosjektet:
- skifte til ståldører, alle ytter- og kjellerinnganger.
- nytt låsesystem og nytt porttelefonsystem.
- spesiallaget to lave porter mot dælenenggata.
- planting av hekk langs dælenenggata.
- spesiallaget to portalporter med kode mot øst og vest.
2012-2013: Nytt system for avfallshåndtering, med to stasjoner med til sammen syv delvis nedgravde brønner for restavfall og papir. Kostnaden for prosjektet ble dekket uten låneopptak eller husleieøkning.
2010-2011: Etter godkjenning fra Byantikvaren og Oslo kommune, fikk over 90 leiligheter montere balkonger med tilhørende nytt vindu og balkongdør. Dette ble dekket med et eget "balkonglån" som nedbetales over husleien til dem som fikk balkong. Balkongteam AS var utførende.
2009: Renovering/utskifting av samtlige piper og pipeløp. Utskifting av ildsteder i et stort antall leiligheter, og kontroll/godkjent i 2010, i forbindelse med ferdigstillelse av piperehabiliteringen. Feiermester Alf Pettersen AS var utførende.
2008-2009: Utskifting av tak på hele bygningsmassen.
2004-2006: Baderomsrehabilitering. Alle innvendige rør byttet ut, og nye varmtvannstanker montert i kjelleren. Baderomsgarantien gjaldt frem til mars 2015.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever godkjennelse fra styret iht. aksjeloven. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for at overdragelsen blir godkjent, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 121 397,-pr. 01.12.2025

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207449105
Lånetype: Serielån
Rentesats: 5,54%
Restsaldo: 10 256 726,70
Andel av saldo: 36 042 --> Kapitalkostnad: 761,28,-
Innfrielsesdato: 30.05.2030
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207449113

Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,54%
Restsaldo: 3 987 987,00
Andel av saldo: 34 839,23,- --> Kapitalkostnad: 677,83,-
Innfrielsesdato: 30.05.2030
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208026062
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,54%
Restsaldo: 15 202 151,00
Andel av saldo: 50 516,48 --> Kapitalkostnad: 388,75,-
Innfrielsesdato: 30.06.2042
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
IN-avtale: Nei

OBOS gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Informasjon om IN-ordningen:
Boligselskapet har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.04 og 30.10. Beløpet må være innbetalt senest 10 dager før terminforfall, og forretningsfører må derfor informeres ca. 30 dager før ved ønske om innbetaling. Aksjonær må kontakte Obos minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Av boligselskapets lån er det OBOS01 og OBOS02 som er tilknyttet IN-ordning.

OBOS gjør oppmerksom på at regulering av renten for IN-lån gjøres etterskuddsvis hvert kvartal. For selger kan dette medføre at det kan oppstå en restanse, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden. Det er derfor viktig at megler kontakter oss før oppgjør finner sted for å få opplyst om det er påløpt noen slik restanse i dette tilfellet. Videre bør selger gjøres oppmerksom på at en eventuell restanse kan bli etterfakturert.

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 7 054,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2024 viste et overskudd på kr. 4 115 014,-. I 2025 ble det budsjettert med et overskudd på kr. 2 885 233,-.

Boligselskapets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Selskapets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det praktiseres dugnad.

Det må ikke foretas bygningsmessige inngrep i boligen uten at styrets godkjennelse er innhentet. Ved omfattende ombygging eller oppussing av leilighet må eier henge opp nabovarsel i egen og tilstøtende oppgang.Dette gjelder også inngrep eller flytting av ildsted som påvirker kobling til pipene.

Det er ikke tillatt å koble avtrekksvifter til luftekanalene i boligselskapet. Det er heller ikke tillatt å installere kjøkkenvifteventilator da det kun er tillatt å benytte kullfilter på kjøkkenviften. Det er ikke tillatt å blende eller dekke til ventiler i yttervegg.

Aksjonærer plikter å gi styret, vaktmester eller andre med fullmakt fra styret, tilgang til sin leilighet for kontroll av avtrekksvifte og kjøkkenventilator mot luftekanal. Styret må gi aksjonærene forvarsel innen rimelig tid.

Se husordensregler og vedtekter §7 for fullstendig oversikt over vedlikeholdsplikter.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt og kjæledyr er velkommen i aksjelaget. Styret skal ha en skriftlig melding om at man flytter inn med, eller anskaffer seg, et husdyr. Søknadsskjema finnes på Vibbo.

Dyreholdet skal ikke være til ulempe for andre brukere av eiendommen. Plenen og rekreasjonsområdene i anlegget kan benyttes av firbeinte i sosiale settinger, men skal ikke brukes til toalettbesøk: ved uhell plukkes ekskrementer opp umiddelbart. Hunder skal holdes i bånd. Dersom det kommer berettiget klage på dyreholdet fra naboer, kan styret kreve at det iverksettes tiltak for forbedring. Hvis iverksatte tiltak ikke forbedrer situasjonen kan styret kreve at dyret fjernes fra boligsameiet. I følge husordensregler pkt. 8.

Aksjeselskapets forsikring
Gjensidige Forsikring Asa
Polisenr. 80486474

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 189 kvm (Eiertomt)
Felles tomt.

Bakgården ligger over gatenivå, skjermet av vegetasjon og ligger meget fredelig og skjermet til. Vaktmesteren og beboerne holder bakgården vedlike noe som er med på å bekrefte det veletablerte aksjelaget. Det er tre adskilte deler av bakgården. Ute på plenen i midtre bakgård kan man få sol så godt som hele dagen, avhengig av hvor man setter/legger seg til. Felles griller som kan brukes av beboerne i aksjelaget. I østre bakgård er det lekeplass som ble oppgradert i mai 2015 med nytt lekestativ, nytt huskestativ, ny sandkasse og nye vipper. I østre bakgård finner du også hobbyrom som alle i boligselskapet kan bruke fritt. Her finner du arbeidsbord, smørebenker for ski, litt verktøy og en radio. Det er også en liten hagegruppe i aksjelaget der man kan få en hagekasse i østre eller vestre bakgård der man kan dyrke grønnsaker/urter etter eget ønske. Det er sykkelparkeringer i både østre og vestre bakgård.

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

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling, men boligen ligger i 4. etasje så dette er heller ikke så aktuelt. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Dælenenggata 25 en perle i hjertet av Oslo, hvor du får det beste av begge verdener. Her bor man i et rolig, tilbaketrukket miljø, men med pulsen av byen rett rundt hjørnet. Den pittoreske trehusbebyggelsen på Rodeløkka er som et eventyr i seg selv har du ennå ikke vært her? Ta en spasertur gjennom de sjarmerende smågatene, og du vil oppleve noe helt spesielt. Fra leiligheten har du gangavstand til alt!

Carl Berner er et av Oslos mest ettertraktede knutepunkter for kollektivtrafikk trikk, buss og T-bane tar deg raskt til alle byens hjørner. For studenter er dette et drømmested! Med direkte forbindelse til BI Nydalen, Universitetet, Høyskolen og sentrum er du midt i smørøyet. Carl Berner har gjennomgått en spektakulær forvandling, og nå finner du Carls et herlig samlingspunkt på nesten 3000 kvadratmeter, hvor du kan nyte alt fra kafé og restaurant til vinbar og eventrom alt under ett tak! Og det er bare starten! Koselige kafeer, restauranter, barer, dagligvarebutikker, apotek og mer finnes i nærområdet. Veldig praktisk kollektivtilbud med både t-bane, trikk og buss fra Carl Berner. Det går også buss fra Dælenenga, og trikk fra Birkelunden.

Grünerløkka byens mest pulserende område ligger bare en kort spasertur unna. Her kan du utforske en verden av kaféer, barer, shopping og kulturtilbud. Fra Villa Paradiso og Delicatessen til Parkteateret og Ringen Kino, er det alltid noe spennende å gjøre!

Er du ute etter rekreasjon? Velg mellom Torshovparken, Botaniske hage, Tøyenbadet, Ola Narr og Sofienbergparken et hav av muligheter for å nyte frisk luft. Treningsentusiastene vil også være i sitt rette element, med Fresh Fitness, SATS og Fitness24seven i nærheten, samt utallige turstier som bare venter på å bli utforsket. Og det beste? På bare 10 minutter jogger du langs den vakre Akerselven, med flere badeplasser eller sentrum rett rundt hjørnet.

Dælenenggata 25 Rodeløkka Carl Berner: Dette er området for deg som ønsker å være nær et livlig, hektisk og uendelig spennende byliv!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument fra byggeår. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ikke lett tilgjengelige byggetegninger på www.oslo.kommune.no og ansvarlig megler har ikke oversendt
de originale byggetegningene. Leilighetens opprinnelige planløsning er ikke sammenlignet med dagens bruk av areal.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Området er regulert til byggeområde for boliger med reg. bestemmelser S-2255. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak i 2015.

Pågående plansaker i nærområdet:
Stockholmgata 23 - bruksendring av lokale i 1. etasje fra næring til bolig
Saksnummer 202507830
Siste bevegelse Siste dok. 07.11.2025

Stockholmgata 25 - gøteborggata 42 - 44 - Bruksendring av næringsbygg til studentboliger og oppføring av innfill-bygg med seks studentboliger - Campus Grünerløkka
Saksnummer 202510235
Siste bevegelse. Siste dok. 27.10.2025. Se saken her: http

s://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202510235

Marstrandgata 9 - 11 - Stockholmgata 18 - 20 - Oppføring av boligbygg og riving av eksisterende bygninger
Saksnummer 202514380
Siste bevegelse. Siste dok. 17.11.2025

201901778
Saken gjelder
Oppføring av omsorgsboliger i Dælenenggata. Se saken her: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201901778

Gøteborggata 38 - bruksendring fra verksted til kontor, innvendige endringer og fasadeendringer
Saksnummer 202514272
Siste bevegelse. Siste dok. 06.11.2025. Se saken her: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202514272

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
301/227/103:
25.10.1932 - Dokumentnr: 901298 - Erklæring/avtale
Begrensning i råderett
Forbud mot salg på bestemte vilkår
Bestemmelse om vann- og kloakkledning for Oslo kommune
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

29.12.1931 - Dokumentnr: 900982 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA DÆLENENGGT 27 - UTGÅTT

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.

Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller

egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 000,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Foto - Interiør og fasade ca. Pris kan variere noe kr. 5 250,-
Informasjon forretningsfører ca. - Pris kan variere basert på pakke/forretningsfører kr. 3 140,-
Pantesperre m/urådighet aksje ca. - Kostpris til forretningsfører kr. 4 150,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 129 340,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 16. februar 2026

Ansvarlig megler
Vilde Nadden, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93855940

Meglerforetaket
Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

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

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

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

Dælenenggata 25

Nabolaget Rodeløkka kolonihager/Carl Berners plass vestre - vurdert av 188 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.)	538 elever, 22 klasser	9 min 0.7 km
Sagene skole (1-10 kl.)	517 elever, 27 klasser	12 min 0.9 km
Akademiet realfagsskole Oslo (...	160 elever, 12 klasser	13 min 1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	429 elever, 30 klasser	9 min 0.8 km
Frydenberg skole (8-10 kl.)	504 elever, 32 klasser	19 min 1.5 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	12 min 1 km
Hersleb videregående skole		16 min

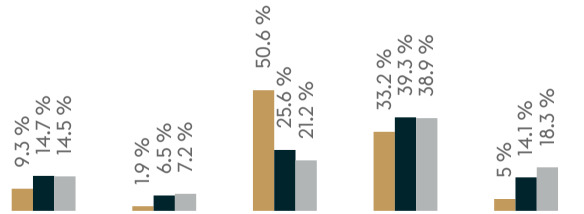
Offentlig transport

Københavngata	Totalt 7 ulike linjer	4 min 0.3 km
Carl Berners plass	Linje 17	6 min 0.5 km
Carl Berners plass	Linje 5	7 min 0.5 km
Tøyen stasjon	Linje RE30, R31	16 min 1.3 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.4 km

Barnehager

Konfektfabrikken barnehage (0-...	61 barn	3 min 0.3 km
Hammerfestgata barnehage (1-5 ...	53 barn	4 min 0.3 km
Sophies Hage barnehage (0-5 år...	84 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rodeløkka kolonihager/Cai...	1 914	1 171
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 72/100

Kvalitet på skolene
Bra 63/100

Naboskapet
Høflige 53/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Tog/t-bane

Sport

Hallenhagen	8 min
Dælenengen ballbane	8 min
Fresh Fitness - Carl Berner	4 min
SATS Carl Berner	9 min

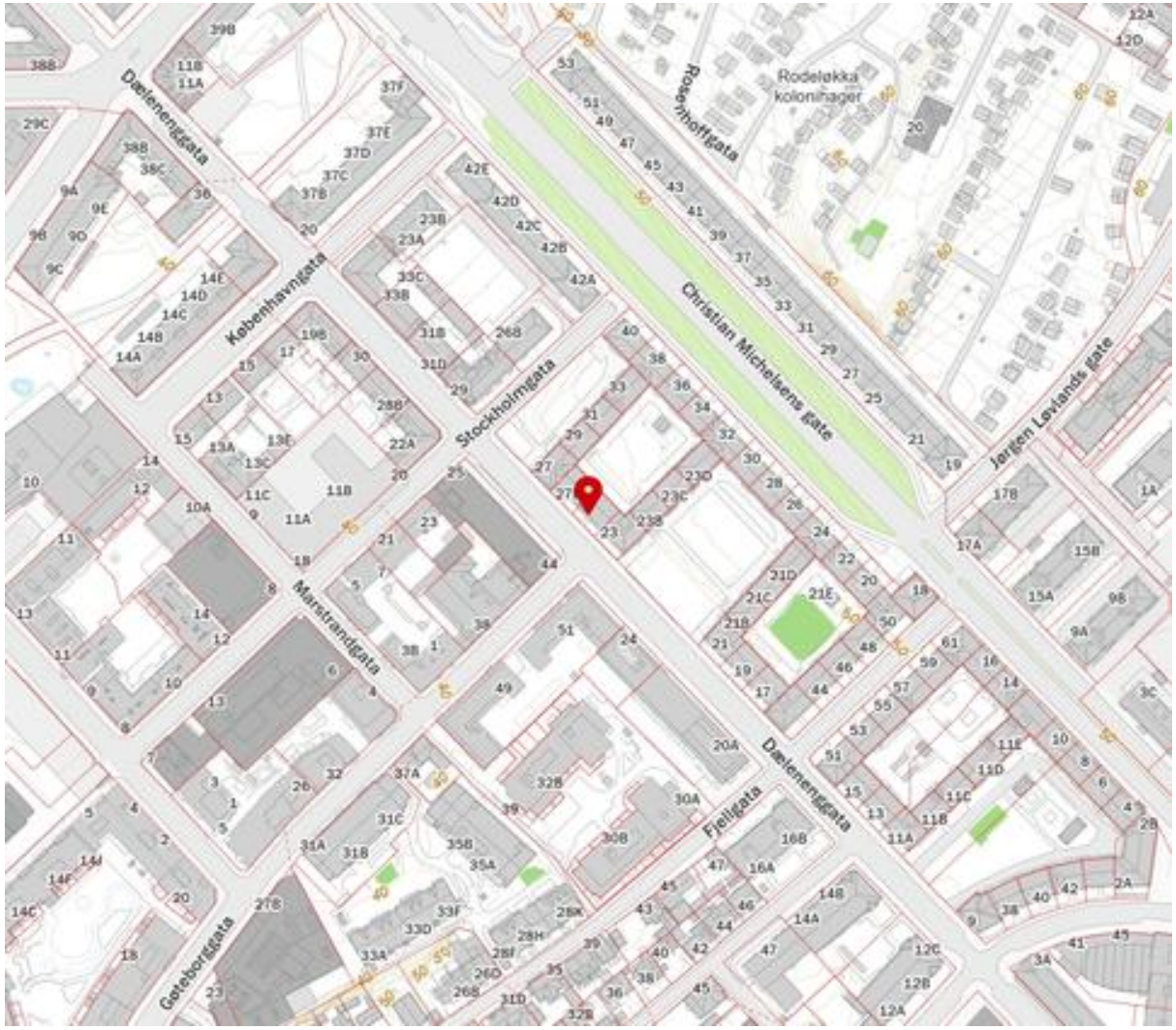
«Gode kollektivmuligheter. Kort vei til Grünerløkka, men lavere boligpriser enn på løkka.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

EIERSKIFTERAPPORT™

Aksjeleilighet
Dælenenggata 25
0567 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Ole Herman Krefting
Dato: 12/01/2026

Hamangskogen 19
Sandvika 1338
93462623
takst@bvtm.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:227, Bnr: 103
Hjemmelshaver:	Dæhlenengen Byggeselskap AS v/ Amalie Albert
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1931
Tomt:	189 m²
Kommune:	0301 - Oslo kommune

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Amalie Albert
Befaringsdato:	15.12.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3.
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no

OM TOMTEN:
Tomten ligger i et område som er bebygd med tilsvarende blokkbebyggelse fra samme tidsperioder. Fellesområdene i området er opparbeidet med gressplener, stedlige vekster og skjermet bakgård.

OM BYGGEMETODEN:
Bygård over 5 etasjer + kjeller og loft. Støpt såle, antatt fundamentert til bærende masser. Grunnmur av betong/mur. Bærende elementer av teglstein og betong. Etasjeskillere av betong. Fasaden består av teglstein. Vinduer med 2 og 3-lags glass. Taket er bygget opp i en trekonstruksjon og tekket med takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten har blitt jevnlig oppgradert i regi av dagens eier siden leiligheten ble tatt over i 2018/19. Overflatene i leiligheten ble sist malt i 2023 og fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen. Gulvet må forventes å være originalt og tilhørende elde/slitasje må dermed forventes.
Badet ble rehabilitert i regi av aksjelaget i 2007 og har enkelte bemerkninger vedrørende fordelerstammene over himlingen, samt at det er et flatt parti ved siden av slukristen i dusjen.
Kjøkkeninnredningen fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen.
For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:
Takhøyde, målt i stuen: 2,73 m.
Port-telefon.
Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.
Varmekabler på badet.
Vedovn i stuen.
Røykvarsler er montert.
Brannslukningsapparat var utplassert.
Stoppekraner er montert på badet og på kjøkkenet.
Felles varmtvann.
Automatiske sikringer.
Gateparkering etter lokale parkeringsbestemmelser.

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

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: Malte slette overflater. Flislagte vegger på badet. Finerplater med toppsjikt av eik på to av veggene.
Tak: Malte slette overflater.
Gulv: Heltre gulvbord. Flislagt gulv på badet.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
I følge hjemmelshaver:
2007: Badene i aksjelaget ble rehabilitert, inkludert nye vann-og avløpsrør.
2008: Ny taktekking.
2009: Piperehabilitering.
2015: Oppgradering av loftsdører til godkjent branndør.
2016: Rehabilitert bunnledning.
2016: Oppgradering av kjellerdørene til godkjent branndør
2017/18: Oppgraderte oppganger.
2019: Ny kjøkkeninnredning.
2019: Gulvene ble slipt.
2021: Takettersyn og rehabilitering av diverse piper.
2022: Glassvegg mellom soverom og stue ble oppført.
2022: Nytt brannvarslingssystem ble montert i hele aksjelaget.
2022: Maling av ytre vinduer.
2023: El-tilsyn.
2023: Overflatene i leiligheten ble malt opp.
2023/24: Nye benkeplater og skapfronter av rustfritt stål på kjøkkenet, samt ny kjøkkenvask.
2024/25: Nytt servantskap, vask og dusjdører installert på bad

Hjemmelshaver har skrevet en liste over oppgraderinger som har blitt utført i hennes eiertid og det henvises til denne for mer informasjon.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FELLESKOSTNADER:

Henviser til prospektet for oppdatert informasjon vedrørende felleskostnader.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Kjeller	0	5	0	0
4. etasje	55	0	0	4
SUM BYGNING	55	5	0	4
SUM BRA	60			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Stue, kjøkken, gang, bad og soverom med walk-in-closet.

BRA-e:

Kjellerbod.

MERKNADER OM AREAL:

Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet.
Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen.

Kjellerbod, merket med 051: 5,2 kvm.
Loftbod, merket med 051: Ca 8 kvm gulvareal. Arealet er ikke målbart pga lav takhøyde og er dermed ikke oppført som BRA-e.
Balkong: 3,5 kvm.

©mstr.no

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

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

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Amalie Albert.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Ole Herman Krefting

Byggmester og takstmann med erfaring fra nybygg og rehabilitering.

12/01/2026



Ole Herman Krefting

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra 2007 med flislagte vegger og slett himling.
Servantskap, dusjinnredning og vask ble montert i 2024/25.
Det ble ikke påvist tegn til sprekkdannelser eller unormale skader på overflatene.

Tendenser til svellinger i skapvangen til servantskapet. Dette kommer ofte av vannsøl eller vedvarende høy luftfuktighet.
Vedvarende høy luftfuktighet er et tegn på at avtrekket har en redusert effekt.

Naturlig avtrekk, merk kommentar under punkt 6.3 - Ventilasjon.
Luftespalten for tilluft under dørbladet til baderomsdøren anses som tilstrekkelig.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

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

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt baderomsgulv med varmekabler.
Det ble påvist bom i flere flis på gulvet. Dette betyr at vedheften mellom flisen og underlaget ikke er tilstrekkelig og som kan medføre at flisen løsner eller tar lettere skade enn normalt.

Fallforholdet på gulvet ble målt til ca 1:50 på hele flaten, men noe slakere foran baderomsdøren.
Det er et punkt ved siden av sluket hvor det er flatt og at vannet kan bli liggende.

Høydedifferansen mellom slukristen og overkant flis/membran ved dørterskelen ble målt til ca 28 mm og anses å være iht dagens krav på 25 mm.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2007

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Sluk fra 2007 med tilhørende vannlås. Et hjelpesluk er montert under servantskapet.
Membranen er skjult av konstruksjonen og ble ikke observert i hovedsluket.
Slukristen er ikke sentrert over hovedsluket og dette medfører at det kan være vanskelig å få ut vannlåsen for vask.
Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke. Rehabiliteringen ble utført i regi av aksjelaget.

Hulltagning ble ikke utført da tilstøtende vegger består av mur.
Fuktsøk på overflatene påvist ingen unormale fuktverdier på befaringsdatoen.

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

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra 2019 med benkeplate av rustfrittstål, malt backsplash og slette skapfronter. Skapfrontene og benkeplaten av rustfritt stål, samt kjøkkenvasken ble montert i 2023/24.
Integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin. Opplegg for vaskemaskin.
Ventilatoren er integrert i platetoppen og montert med et kullfilter.
Kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via kobberrør.
Waterguard og komfyrvakt er montert.
Normal slitasje på kjøkkeninnredningen med hensyn til alderen.

Merknader: Ventilator med kullfilter holder isolert sett til TG 2 iht NS3600. Utkast til friluft eller et egnet anlegg er nødvendig for å få TG 1.

TG 3 2.2 Etasjeskiller

Etasjeskilleren har et målbart avvik på følgende:
- Stue/soverom: 31 mm internt i rommene og på langs av hele leiligheten.
- Kjøkken: 8 mm internt.

Merk at det er en høydeforskjell mellom kjøkkenet og stuen som gjør at totalt avvik på hele gulvflaten er større enn 31mm.

Merknader: Større avvik enn oppgitt ovenfor kan forekomme da målingene ble utført punktvis.

TG 1 2.3 Ildsted

Vedovn i stuen med tilstrekkelig avstand til brennbart.
Pipeløpet er tilgjengelig på de flatene som vender inn mot leiligheten.
Pipeløpet ble rehabilitert i 2009.

Funksjonen til ovnen eller tilstanden til øvrig pipeløp er ikke vurdert.
Oppdragsgiver opplyser at ildstedet og trekket i pipeløpet er fungerende.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Andre rom i boligen har blitt oppgradert av dagens eier og ble sist malt opp i 2023. Overflatene fremstår med normal slitasje.
Gulvet ble slipt ned i 2019 og det må forventes at dette er det originale gulvet fra byggeåret. Det må forventes sprekkdannelser mellom bordene og at disse vil variere med luftfuktigheten i boligen.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 3-lags glass fra 1983/84 og 2-lags glass fra 2010.
Vinduene gikk generelt fint mot karmen, men enkelte vinduer subber mot karmen og kan trenge en justering for å gå fritt mot karmen.

Balkongdør med 2-lags glass fra 2010.
Inngangsdør med B-30/35db brann-og lydklassifisering.

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

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Balkong med adkomst fra stuen.
Rekkverket ble målt til 101 cm høyt og er iht dagens krav til utforming.
Avstanden til bakkenivå ble målt til ca 9,5 meter og det er dermed ikke et krav om at rekkverket skal være 120 cm høyt.

Overflaten er kledd med terrassebord av kompositt og fremstår med normal slitasje.
Underliggende konstruksjoner er ikke synlige mtp vurdering av avrenning, tettesjikt og utførelse.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes ikke til sluk, se under.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vanntilførselen i boligen baseres på rør-i-rør(bad) og kobberrør(kjøkken).
Vann-og avløpsrørene ble skiftet ut i 2007 i regi av aksjelaget i følge tilgjengelig dokumentasjon.
Det er montert fordelerstammer over himlingen på badet. Disse er ikke montert i et vanntett skap og det medfører at lekkasjevann fra anlegget kan ledes ut over himlingen til badet eller inn i konstruksjonen og ikke direkte ut på baderomsgulvet.
Kursene på fordelerstammene er ikke merket.
Stoppekraner er montert på kjøkkenet og på badet. Stoppekranene hadde en tilstrekkelig funksjon ved test.

Avløpene i boligen er i hovedsak skjult i rørgater og kun mindre rørseksjoner fra MA-rør(nye støpejernsrør) ble observert.
Det ble ikke påvist noen treg avrenning eller sjenerende lukt fra vannlåsene på befaringsdatoen.

Merknader:

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Ventilasjonen i boligen baseres på et naturlig avtrekk og med en ventil på badet og på kjøkkenet.
Det ble ikke påvist et tilstrekkelig trekk i ventilen ved papirtest.

Friskluftsventiler er montert i vinduskarmene og disse må stå i en åpen stilling slik at tilluften er tilstrekkelig.

Merknader: Naturlig ventilasjon har en redusert effekt sammenlignet med et mekanisk avtrekk eller et balansert ventilasjonsanlegg.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2023

Resultatet var ikke tilfredsstillende, se under.

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Det ble fremvist samsvarserklæringer for utførte arbeider i regi av dagens eier og det henvises til disse for utfyllende informasjon om hva som har blitt utført.
Enkelte eldre komponenter gjenstår i leiligheten, som f eks deler av sikringene i sikringsskapet og disse er ikke dokumentert.

Et el-tilsyn ble utført i 2023 og en bekreftelse fra Elvia på at tilsynet har blitt avsluttet ble fremvist.
Et el-tilsyn er å regne som en stikkontroll og gir ikke en garanti på at anlegget er feilfritt, ref Elvia.
Det ble ikke utført en forenklet kontroll av anlegget i leiligheten da det har blitt utført et el-tilsyn ila de siste 5 årene.

Automatiske sikringer, hvor av enkelte er nyere jordfeilautomater.
Hovedkurs og strømmåler er plassert i et felles strømskap, på plass nr 16.

Merknader: Det anbefales på et generelt grunnlag at det utføres en el-kontroll ca hvert 10. år eller ved et eierskifte for å avdekke om det forekommer feil og mangler på anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

Det foreligger ikke lett tilgjengelige byggetegninger på www.oslo.kommune.no og ansvarlig megler har ikke oversendt de originale byggetegningene.
Leilighetens opprinnelige planløsning er ikke sammenlignet med dagens bruk av areal.

Det ble fremvist tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider som er utført i eget regi av dagens eier. Dokumentasjon fra forrige eier eller for rehabiliteringen av badet foreligger ikke.

Egenerklæringsskjemaet ble utfylt i etterkant av at rapporten var ferdigstilt.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2 Bad Overflate gulv

Det ble påvist bom i flere flis på gulvet. Dette betyr at vedheften mellom flisen og underlaget ikke er tilstrekkelig og som kan medføre at flisen løsner eller tar lettere skade enn normalt.

Det er et punkt ved siden av sluket hvor det er flatt og at vannet kan bli liggende. Lokal utbedring kan utføres slik at vannet ledes effektivt mot sluket.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen har passert minimum forventet levetid. Det anbefales at det vurderes tiltak for å begrense belastningen på membranen, som f eks å montere et dusjkabinett eller dusjkar.

Membranen er ikke synlig i sluket og det foreligger ikke dokumentasjon på utførte arbeider. Dette medfører at membranen ikke kan konstateres visuelt eller ved bruk av dokumentasjon.

Slukristen er ikke sentrert over hovedsluket og dette medfører at det kan være vanskelig å få ut vannlåsen for vask.

4.1 Vinduer og ytterdører

Enkelte av vinduene subber mot karmen og kan trenge en justering for å gå fritt. Hvis vinduene subber mot karmen så kan dette på sikt forårsake skader og forkorte levetiden.

Vinduene fra 1983/84 har passert forventet levetid og utskiftning må dermed påregnes.
Utvendige sprekkdannelser i treverket ble observert, vedlikehold anbefales ved videre bruk.
Merk at vinduene fra 1983/84 ikke har en barnesikring.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Det er montert fordelerstammer over himlingen på badet. Disse er ikke montert i et vanntett skap og det medfører at lekkasjevann fra anlegget kan ledes inn i konstruksjonen og ikke direkte ut på baderomsgulvet.
Kursene i fordelerskapet er ikke merket.

6.3 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon og ventilator med kullfilter får automatisk TG 2 iht NS3600.
Det ble ikke påvist et tilstrekkelig trekk i ventilen ved papirtest.
For å lukke avviket så må det monteres en mekanisk vifte, men bruken av en mekanisk vifte når anlegget er dimensjonert for en naturlig oppdrift kan medføre at viften forstyrrer avtrekket til naboene som benytter samme sjakt og installasjonen må godkjennes av styret.

Takstmannens vurdering ved TG3:

2.2 Etasjeskiller Etasjeskiller

Avviket i etasjeskilleren overstiger 30 mm og vurderes dermed til TG 3 iht NS3600.
Skjevheter i konstruksjonen må forventes og er svært vanlig i eldre bygg.
Avvikene kan komme av mindre setninger etter byggeperioden eller avvik som oppsto når bygget ble oppført.
For å utbedre avviket så kan gulvet f eks avrettes med avrettingsmasse.
Prisvurderingen inkluderer ikke ny parkett, belistning eller øvrig innredning.
Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

©mstr.no

www.bmtf.no

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Albert, Amalie	9578-5999-4-2952936	2026-01-14 10:14:01

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
14. jan. 2026

Oppdragsnummer
29-0340/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Dælenenggata 25, 0567 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Amalie Albert

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. desember 2018

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 80486474
Forsikret i: Gjensidige

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: 2007: Baderomsrehabilitering i regi av aksjelaget. Da ble også alle innvendige rør byttet ut, og nye varmtvannstanker montert i kjelleren. 2024: Nye baderomsmøblement og belysning over vask. Gjort av StorOsloVVS og Grønn Strøm AS.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2007: Baderomsrehabilitering i regi av aksjelaget. Da ble også alle innvendige rør byttet ut, og nye varmtvannstanker montert i kjelleren.

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

Nei

Eventuell kommentar: Henvendelser omkring dette kan sendes til aksjelaget.

---

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: 2008 - 2009: Utskifting av tak på hele bygningsmassen. 2009: Renovering/utskifting av samtlige piper og pipeløp. 2016: Rehabilitering av bunnledningen. 2017 - 2018: Renovering av trappoppgangene. 2020: Grunnmuren rundt hele bygget ble renset, fikset og malt på nytt 2021: Taksettersyn og rehabilitering av diverse piper. 2022: Maling av vinduer i felles prosjekt. Alt ovennevnte er gjort i regi av borettslaget.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Henvendelser omkring dette kan sendes til aksjelaget.

---

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: 2020, ABE Elektro: • Trådløs dimmer kjøkken • Flytting av stikk med pigging • Montert nytt stikk i mur • Bytte eksisterende stikk • Nye kurser oppvaskmaskin, vaskemaskin og komfyr • Ny kurs til koketopp • Montering av komfyrvakt MicroSense • Nye stikkontakter kjøkken og stue • Montering lampe - Samsvarserklæring foreligger 2020, Exact Elektro: • Total utskifting av spot-system på bad - Samsvarserklæring foreligger 2020, Grønn Strøm: • Montert 2 stk spottskinner på kjøkken • Byttet ut bryter til dimmer på stue. - Samsvarserklæring foreligger 2020, Driftsleder Elektro: • Omlegging av kabler til lyskurs i stue. • Montert koblingsboks med trådløs dimmer. • Montering av stikkontakt i stue. - Samsvarserklæring foreligger 2023, Grønn Strøm: • Utbedre avvik i elektrik anlegg fra Elvia tilsynsrapport • Bytte ledning i tak til taklamper i spisestue og stue • Montere lampe i gang - Samsvarserklæring foreligger 2024, Grønn Strøm: • Montere belysning ved speil på bad • Sette opp app for kontrollering av lamper (xcomfort bridge) • Bytte stikk på soverom • Sette opp nytt stikk i TV-stue • Bytte stikk i spisestue • Montere lampe i walk-in closet - Samsvarserklæring foreligger

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2023

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

Nei

---

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: 2019, Lysaker VVS: • Tilkobling av vaskemaskin & oppvaskmaskin med kaldt og varmtvann med avløp. • Opplegg & montering av 2 stk. watergaurd . ferdig montert. • Tilkobling av kjøkkenbenk med omgjøring av m/avløp, ferdig montert. - Dokumentasjon foreligger 2024, StorOslo VVS: • Montering av baderomsmøbel med blandebatteri • Montering av speil - Dokumentasjon foreligger

---

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.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Vegg mellom stue og kjøkken fjernet ved oppussing. Ikke-bærende vegg. Vegg mellom soverom og stue fjernet ifm. oppussing. Tilfredsstillende vurdering foreligger av Boro Bygg.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Borettslaget gjør jevnlig kontroll av ventilasjon, rør etc. Henvendelser omkring dette kan rettes til styret.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2021, Boro Bygg AS: • Utredning, analyse og funn før fjerning av vegg i Dælenenggata 25.

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Takstmann har vurdert at etasjeskilleren har et målbart avvik. Se takstrapport.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takstmann leverer takstrapport for boligen.

---

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? Takstmann leverer plantegning for boligen.

---

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: 29-0340/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Albert, Amalie	**2026-01-14**

Identifikasjon

bankID Albert, Amalie

Signicat

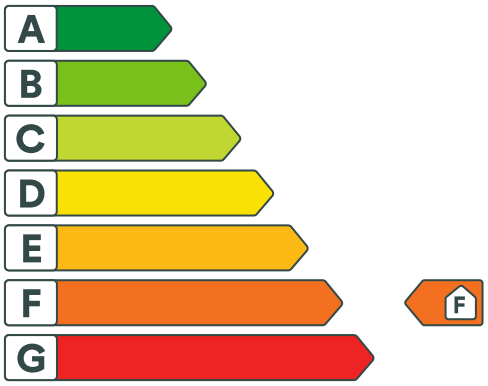
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Dælenenggata 25, 0567 OSLO**	
Dato for energimerking **13.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-245720**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80561733**
Gårdsnummer **227**	Bruksnummer **103**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0402**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1931**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **55 m²**	Oppvarmet bruksareal **55 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **281.53 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **281.53 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **16371 kWh**



Dælenenggata 25, 0567 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 13: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 19: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 23: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

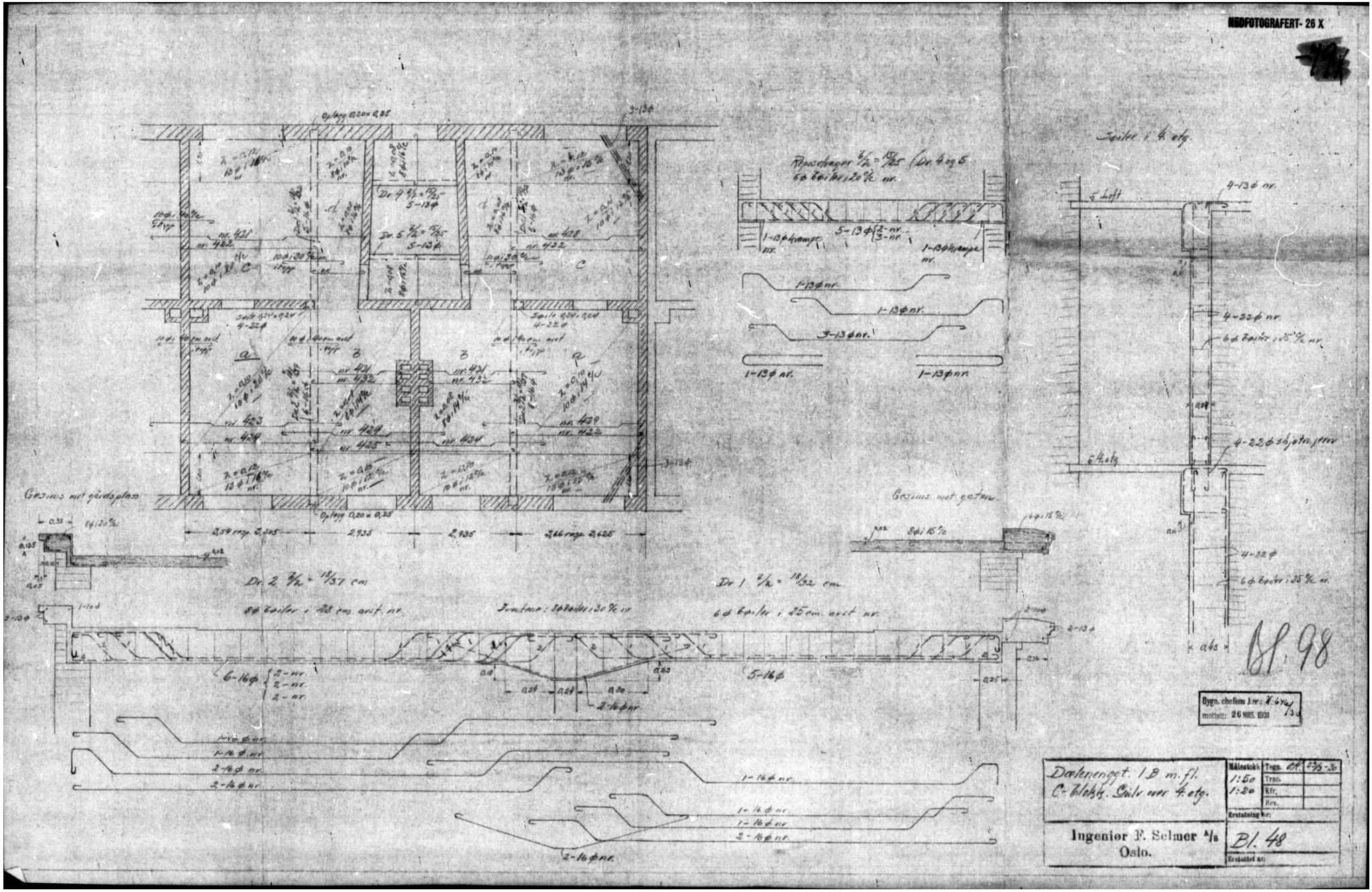
Tiltak på luftbehandlingsanlegg

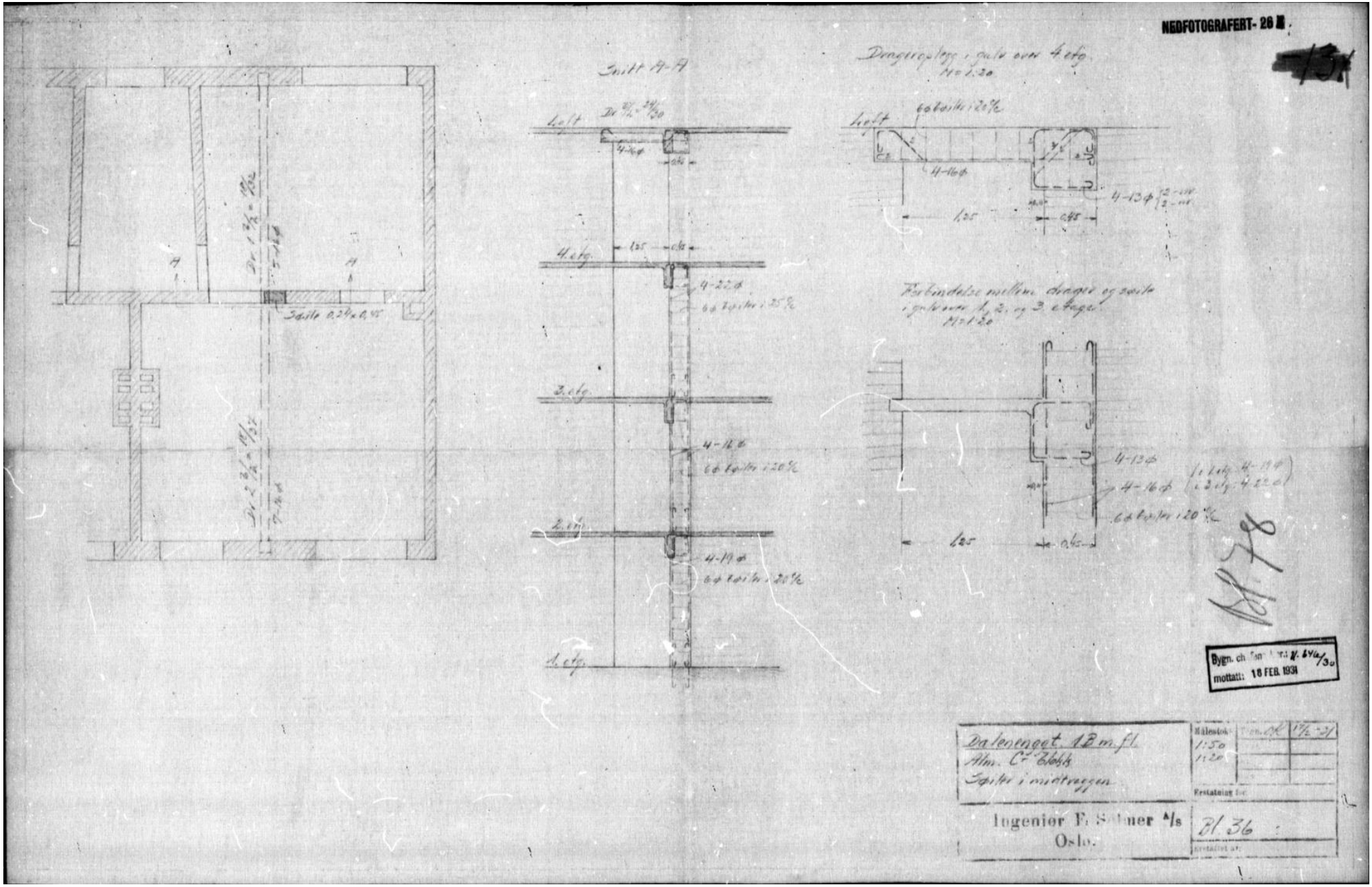
Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.


NEOFOTOGRAFERT- 26 X
Oplegg 0,20 x 0,25
3-13 ϕ
Søiler i 4. etg.
Bjelkeskranger 6/12 = 13/25 (Dr. 4 og 5
6 ϕ Søiler i 20 cm. nr.
4-13 ϕ nr.
5. loft
1-13 ϕ kramper nr.
5-13 ϕ 2-nr. 3-nr.
1-13 ϕ kramper nr.
1-13 ϕ nr.
1-13 ϕ nr.
3-13 ϕ nr.
1-13 ϕ nr.
1-13 ϕ nr.
4-32 ϕ nr.
6 ϕ Søiler i 15 cm nr.
4-22 ϕ Kjøtangjern
5. 4. etg.
4-32 ϕ
6 ϕ Søiler i 25 cm nr.
Gesims mot gården
Gesims mot gaten
8 ϕ i 15 cm
Dr. 2 6/12 = 13/37 cm
8 ϕ Søiler i 28 cm. avst. nr.
Dr. 1 6/12 = 13/32 cm
6 ϕ Søiler i 25 cm. avst. nr.
Trappene: 8 ϕ Søiler i 30 cm nr.
6-16 ϕ 2-nr. 2-nr. 2-nr.
5-16 ϕ
2-16 ϕ nr.
1-16 ϕ nr.
1-16 ϕ nr.
2-16 ϕ nr.
1-16 ϕ nr.
1-16 ϕ nr.
1-16 ϕ nr.
2-16 ϕ nr.
Bl. 98
Byg. chefens J.nr.: X 674/30
mottatt: 26 NOV. 1931
Dalenengt. 18 m. fl.
C-blokk. Søiler over 4. etg.
Målestokk 1:50 1:20
Tegn. BK. 25/25-30
Trac.
Kfr.
Rev.
Erstatning for:
Ingenior F. Selmer A/S
Oslo.
Bl. 48
Erstattet av:


NEDFOTOGRAFERT- 26 M
Snitt A-A
Dragsteinplagg i gate over 4 etg.
M=1:20
Loft
4 etg.
3. etg.
2. etg.
1. etg.
4-22 ø
4-19 ø
4-16 ø
4-13 ø
Forbindelse mellom dragere og søyle i gatehøyde 1., 2. og 3. etage
M=1:20
Bygn. ch fan[illegible] Rd. 64a/30
mottatt: 16 FEB. 1931
Dalsengt. 18 m.fl.
Alm. Cr. Betong
Søyler i midtraggen
Ingenier F. Sellner A/S
Oslo.
Målestok
1:50
1:20
Tegn. OK
17/2-31
Erstatning for
Bl. 36
Erstattet av:


Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for industri
U 1.0 - 1.5
S-2256, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Om valgt eiendom
227/103
Planer
Kommuneplan
Kommunedelplan (1)
Områderegulering
Reguleringsplaner (1)
Skilt- og reklameplan
Torshovkvartalene
Planprogrammer
VPOR

Dalengt. 1b

F. nr. 646/1930

Boligblokker

Blanket nr. 683.
Bch. Andvord, Oslo.

Skjema nr. 1.

Bygge-anmeldelse. II2 0080 B 1

Bygningsrådet har under 19. desember 1928 for anmeldelse angående nybygning, til- og påbygning samt forandringer vedtatt dette skjema (nr. 1) som av anmelderen skal nøiaktig utfylles for hver post, og innleveres med bilag i 2 eksemplarer tillike med anmeldelsesgebyr. For de poster som ikke vedkommer det anmeldte arbeide anføres dette uttrykkelig. Alle mål, som er nødvendig for å prøve byggverkets lovmedholdighet, skal være innskrevet i tegningene og angitt i teksten. Arbeider, som utføres inntil nabogrense, skal anmeldes for vedkommende nabo i henhold til lov av 27. mai 1887 § 3 angående naboeiendomsforhold. *I planene må det anvendte materiale for vegger være betegnet på kjennelig måte f. eks. særskilt for murverk, bindingsverk, tre, rabitz, jernbetong, betong o. s. v. Ved forandringsarbeide skal gammelt og nytt særskilt anmerkes.* I fasadetegning og snitt angis det bestemte plan for fortåg, gårdsplass og likeledes dybde for kjellergolv, area og fundamenter, alt tydelig med innskrevne mål, særlig dybden ved alle nabogrenser. Ennvidere bygningens og etasjenes høide m. v. Tegningene der skal innleveres i 2 sett, hvorav det ene på *lerret*, med *sorte streker* på hvit bunn, skal være datert samt *signert*. Tegningene skal være brettet i format 23×35 cm. med tekst og tegning synlig.

Anmeldelsen innsendes gjennem bygningskontrollen.

Bygn. chefens kont. mottatt: 3 - DEC. 1930

Journ.

Til

bygningschefen.

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved, at efternevnte byggearbeider aktes utført på

matr.-nr. 1b m. fl. *til* Dalseneng - *gaten.*

1. Fortegnelse over vedlagte tegninger og bilag § 132.

1)Situasjonsplan 1:500. 2)Utstikningsplan 1:200 Opriss av 3)Gatefasade 1:200. 4)Gårdsfasader 1:200. 3 planer for østre del av kvartalet, blokke 11-28 5)kjeller. 6)Iste etg.og 7)alm.etg.plan 1:100. 3amt 8)Snitt 1:100 Planer av vestre del vil bli ettersendt snarest mulig, likeså fasadetegninger i større målestokk.

2. Arbeidets art og rummenes anvendelse.

For beboelseshus opgis: Antall leiligheter ialt: 285.

226 hvorav på 2 vær., kjøkk. bad 39 på 3 vær., kjøkk. bad 9 på 4 vær.

—5 på 2 vær., hall kjøkk. bad 11 på 3 vær., hall kjøkk. bad kjøk.å bad.

Antall butikker: 2(i blokk 7 & 14) Antall garasjer: ingen. Antall enkeltværelser:

3. Anlegg av de i bygningslovens §§ 63 og 123.

Ingen

4. Beskrivelse over grunnens beskaffenhet og bæreevne, om nødvendig med grunnundersøkelse § 60 1.

Anmeldes særskilt v/ingeniør F.Selmer.

5. Fundamenteringens utførelse med angivelse av dens dybde samt forholdet mot nabo, § 79 jfr. forskrifter.

Anmeldes særskilt v/ingeniør F.Selmer.

6. Isolasjon §§ 81 og 105.

Lovlig.

2

7. Anvendte byggematerialer og veggdimensjoner. Se forskriftene.	Fundament og kjellervegge støpes - Yttervegge over laste etg.gulv av tegl i trondhjems hulmur 0.42 m. gj.4 etg. Innvendige bæreveggе vesentlig av tegl i tykkelser som stabilitetshensyn krever - efter detaljert gjennemgåelse. "Brannsikker" innredning.
8. Særlige konstruksjoner og materialer med vedlagte beregninger, § 132 [illegible].	Alle statiske beregninger innsendes v/F.Selmer. Samtlige etasjeskiller støpes i jernbetong.
9. Gatens bredde og oparbeidelse § 48.	Ordnes ved forretningsføreren O.r.sakf.A.Undall.
10. Uoverdekket gårdsrum med opgave over dettes grunnflate §§ 75 og 76.	2 gårdsrum a ca.1350 m^2, Åpen park ca. 2700 m^2 Grönanlegg ved Stockholmsgaten ca.1200 m^2 samt forhaver.
11. Bebyggelsens grunnflate i m^2 og antall etasjer. §§ 126 og 74.	Bebygget areal ca.5275 m2 vesentlig i 4 etg. I 5 etg. opf. blokk 5 og 6 samt halve blokk 4 og 17. I 6 etg.opf.regulerte "tårnbygg"blokk 22 og 23. I blokke 7 og 14 innredes butikker i underetasjen.
12. Angivelse av bebyggelsens og nabobebyggelsens høide og takform. §§ 71 og 72.	Ubundet av naboer. Varierende höide, se fasaderiss.
13. Side- og bakbygninger §§ 75 og 76.	Ingen.
14. Innvendige trapper §§ 89 og 93.	Lovlige - 1.10 m. i lys - bitrapp i blokk 22 og 23 0.80 m.
15. Utvendige fritrapper § 90 [illegible].	Ingen.
16. Utvendige trappers fremspring og stigningsforhold mot gate. Kjellernedganger samt lys- og luftegrave, deres bredde og overdekning § 68.	Lovlige.
17. Nedfallsrør, kloakkledning og kummer. §§ 60 og 98. Spesialanmeldelser fra rørlegger.	Anmeldes særskilt.

3

18.	Loftsinnredning og opbygning over hovedgesims §§ 73, 74 og 87.	Alm.loft m/boder og törreplass.
19.	Etasjehøide, rummenes gulvflate og lysflate, hvis lovens fordringer ikke tilfredsstilles. § 104.	Etasjehöide 2.96 - i lys ca. 2.70 m. Ingen takopbygg.
20.	Isolasjon mot kulde av lofts- og portrumsværelser.	I portrum legges ekstra himling m/innskudd og lerfyll - underpusset med rabitz.
21.	Kjellerinnredning til vanlig ophold for mennesker, med opgave over grunnflaten av sådanne rum. § 105.	Ingen.
22.	Takform og fasadebehandling §§ 72 og 124 [1] og [4]	Almindelig sadeltak. Betongsokkel prikkes og males. Fasadene i spekket teglmur.
23.	Taktekning § 87 [1] kfr. forskrifternes kap. 11.	Tegltekning.
24.	Brannvegg og takfall mot nabogrense. §§ 83 og 84.	1 stens brannvegg mellem de enk.blokke-kun hvor fundamenteringen krever skille blir der dobbelte gavlvegge.
25.	Hovedinngang og innkjørsel høide og bredde § 95 [3] og [5]	Lovlige
26.	Lysgårder. § 78.	Ingen.
27.	Heiseanlegg, der skal anmeldes særskilt til heiseinspektøren.	Ingen.
28.	Balkonger, karnapper og baldakiner § 67 [1] og [2]	Alm.brannbalkonger er vist i etg.plan og fasader.
29.	Skur og telt. Kvadratinnhold. Avstand fra bygning, nabo og gate. §§ 119, 120 og 121.	Ingen.

4

30. Priveter og vannklosettanlegg. § 109. Anmeldes særskilt - ett for hver leilighet og butikk.

31. Innhegning mot gate, forhaver. §§ 124, 148 og 149 3. Anmeldes senere.

32. Antall røkpiper og disses dimensjoner med tilhørende ildsteder og røkrør. Forskrifternes kap. 12 og 13. Lovlig - Spesifiseres senere. Ingen trukne røkrör.

33. Opvarmningsapparater, kjelanlegg, ventilasjonsanlegg etc. Forskrifternes kap. 14. Ingen.

34. Fyll i vegger og stubbeloft, § 88 4 og 5. På støpte gulver legges tilfar, lerfyll og gulvbord. Loftgulve påstöpes slagg og pusses.

P.S. Da tiden for tegninges utarbeidelse för byggearbeidets igangsettelse er knapp, må materiale innsendes efterhvert. Senere vil på forlangende tegninger bli innsendt i antal m.v.som Bygningsvesenets arkivordning krever.

Bevidnelse fra den ansvarshavende ..... vedlegges.

Dette byggearbeide er overensstemmende med påbud i lov av 27. mai 1887 angående naboeiendomsforhold dens § 3, anmeldt for følgende naboer:

Oslo den 1ste December 1930.

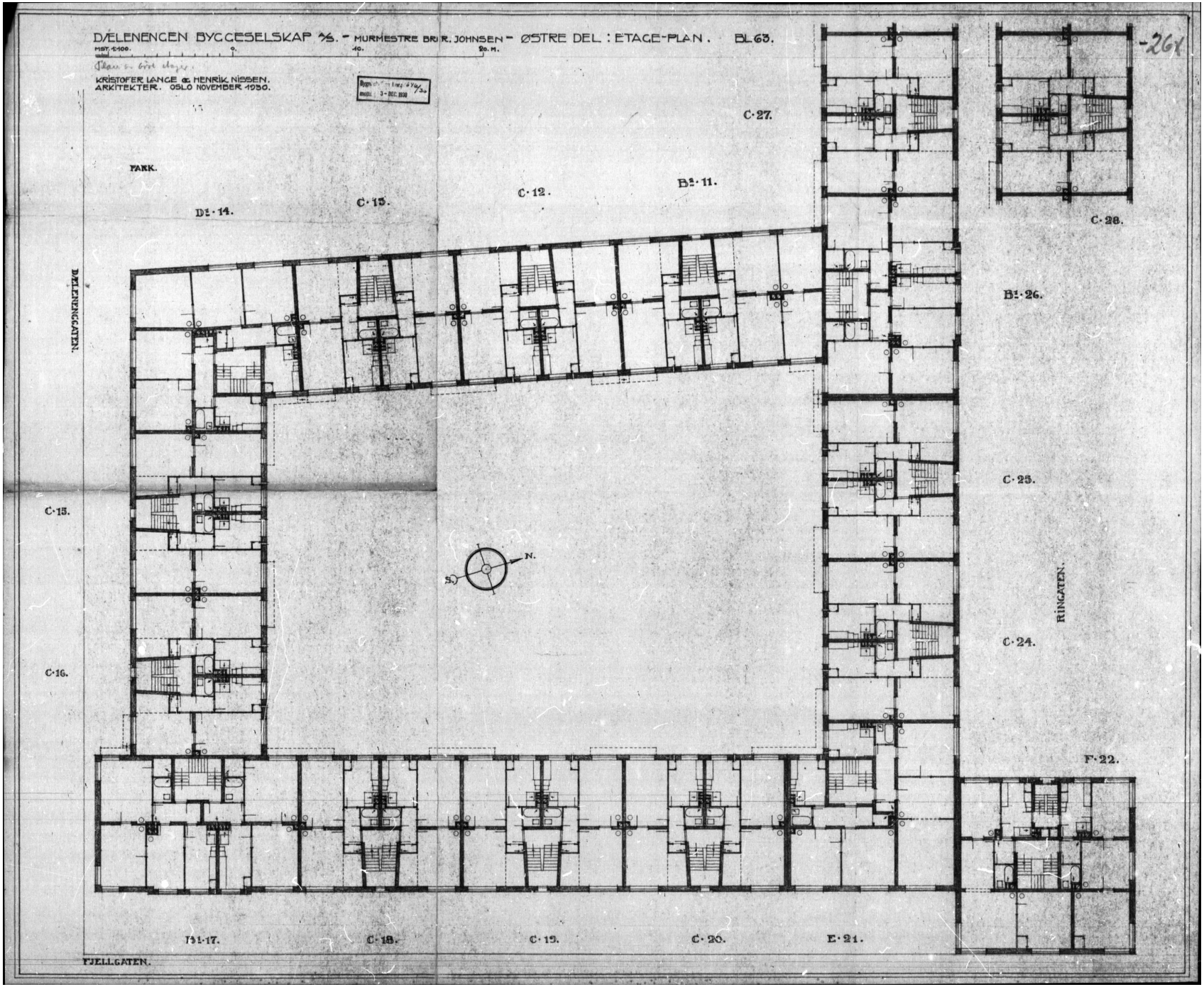
DÆLENENGEN BYGGESELSKAP A/S.

Eier: H. M. Johnsen Anmelder: pa Lange & Jensen.

Adresse: Majorstuveien (nærmere undersktift). Adresse: Kirkeveien 14-18.

Ansvarshavende: H. M. Johnsen

Adresse: Majorstuveien


DÆLENENGEN BYGGESELSKAP A/S. - MURMESTRE BRR. JOHNSEN - ØSTRE DEL : ETAGE-PLAN. BL.63.
MÅT. 1:100.
0.
10.
20. M.
KRISTOFER LANGE & HENRIK NISSEN.
ARKITEKTER. OSLO NOVEMBER 1930.
-261
C·27.
C·28.
PARK.
D½·14.
C·15.
C·12.
B½·11.
B½·26.
DÆLENENGGATEN.
C·15.
C·25.
RINGATEN.
C·16.
C·24.
F·22.
N.
D½·17.
C·18.
C·19.
C·20.
E·21.
TJELLGATEN.

Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701394
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dette temaet er publisert på Vibbo
Logg inn på Vibbo.no for å holde deg oppdatert på alt som skjer i boligfellesskapet

Oppdatert 16. januar 2023

Tema

Vedlikehold- og rehabiliteringshistorikk

Det er gjennomført mange store og små oppgraderinger av eiendommen vår og i denne artikkelen er de største og viktigste endringene beskrevet og datert.

Vedlikehold- og rehabiliteringshistorikk for Dælenengen Byggeselskap AS

2004 - 2006: Baderomsrehabilitering. Da ble også alle innvendige rør byttet ut, og nye varmtvannstanker montert i kjelleren. Baderomsgarantien gjaldt frem til mars 2015.

2008 - 2009: Utskifting av tak på hele bygningsmassen.

2009: Renovering/utskifting av samtlige piper og pipeløp. Utskifting av ildsteder i et stort antall leiligheter, og kontroll/godkjent i 2010, i forbindelse med ferdigstillelse av piperehabiliteringen. Feiermester Alf Pettersen AS var utførende.

2010 - 2011: Etter godkjenning fra Byantikvaren og Oslo kommune, fikk over 90 leiligheter montere balkonger med tilhørende nytt vindu og balkongdør. Dette ble dekket med et eget "balkonglån" som nedbetales over husleien til dem som fikk balkong. Balkongteam AS var utførende.

2012 - 2013: Nytt system for avfallshåndtering, med to stasjoner med til sammen syv delvis nedgravde brønner for restavfall og papir. Dette var en løsning som ble valgt etter år med klager fra frustrerte beboere og merarbeid for vaktmester på grunn av kronisk forsøpling og kaos i de to søppelhusene i bakgårdene. Kostnaden for prosjektet ble dekket uten låneopptak eller husleieøkning.

2013: Sikring av tilgangen til bygningen utenfra, og avskjerming av eiendommen. Grunnet plager med innbrudd i kjellere, hærverk og forsøpling i bakgården og generelt mye støy i indre gård på grunn av stor gjennomgangstrafikk til alle døgnets tider, fikk styret godkjenning fra

ekstraordinær generalforsamling i november 2012 til å iverksette diverse tiltak for å skjerme og beskytte eiendommen. Elementene som inngikk i dette prosjektet;

- skifte til ståldører, alle ytter- og kjellerinnganger.

- nytt låsesystem og nytt porttelefonsystem, da det gamle var nedslitt og utdatert og låsesystemet ikke lenger var patentbeskyttet.

- spesiallaget to lave porter mot dælenenggata.

- planting av hekk langs dælenenggata.

- spesiallaget to portalporter med kode mot øst og vest.

2013:

- Nytt lysarmatur utendørs.

- Oppussing av portalene i bakgården.

- Installering av fibernett (ftth - fiber to the home).

2013 - 2014: Rørrehabilitering: rehabilitering av taknedløp og strømperehabilitering av rørsystemet på strekningen langs Christian Michelsens gate med påfølgende istandsetting av grøntområdene langs husrekken der gravearbeid var utført.

2015: Oppgradering av loftsdører til godkjent branndør.

2016: Rehabilitering av lamper i alle oppgangene.

2016: Rehabilitering av bunnledningen gjennomført av Proline AS (låneopptak og justering av husleie).

2016: Oppgradering av kjellerdørene til godkjent branndør (låneopptak og justering av husleie).

2016: Sluttstykke i alle inngangsdørene oppgradert i samsvar med samme standard som porttelefon. Utført av Certego. Porttelefonsystemet er Aptus.

2017: Kjellergulv hugget opp i oppgangene Christian Michelsens gate 26-32 på grunn av setninger under det u-armerte betonggulvet. Nye masser tilført og nytt armert gulv ble støpt. Utført av Haga Berg.

2017: Hobbyrommet ble pusset opp. Ny inngangsdør og nytt gulv.

2017: Betongdekket i nedre del av begge bakgårdene fjernet pga. utvasking med påfølgende fuktproblemet i kjellere. Kummer reparert, ny drenering og isolasjon lagt langs vegger, nye soilrør samt tilføring av nye masser.

2017 - 2018: Renovering av trappoppgangene. Ny maling på vegger og rekkverk samt nytt gulvdekke. Utført av Alfa Malermester AS.

2017 - 2018: Tetting og utbedring av alle overlysvinduer i trapperom. Utført av Kaarud AS.

2018 - 2019: Etablering av 2 ekstra avfallsbeholdere utenfor Dælenenggata 23A. En til papp og en til glass- og metall. Det ble også satt inn et Ozon-system for å bedre lukten i dunkene. Dette gjelder både stasjonen i Dælenenggata og Stockholmgata. Utført av Conservo Miljø.

2020: Grunnmuren rundt hele bygget ble renset, fikset og malt på nytt. Utført av Alfa Malermester i april/mai.

2020: Nytt asfaltdekke og kantsten ved begge utleielokalene, samt Christian Michelsens gt 17A. Utført av ABT Anleggsgartner AS i april/oktober.

2020: Etablering av bøkehekk i Christian Michelsensgate. Utført av Hageform i april.

2021: Maling av portrom og døromramminger utvendig. Utført av Alfa Malermester AS.

2021: Nye brann- og lyddører til baktrapp i Christian Michelsens gt 17A og 18. Utført av Nytt Prosjekt AS.

2021: Takettersyn og rehabilitering av diverse piper. Uført av Kaarud AS.

2021: Felling av gamle syke trær og planting av nye frukttrær i bakgårdene. Utført av Hageform.

2022: Nye søppelbrønner i Christian Michelsens gt 17A, i samarbeid med nabogården Christian Michelsens gt 17B. Utført av Conservo Miljø AS.

2022: Komplettert beplanting i skråning midtpark. Utført av Hageform.

2022: Installering av nye, utadslående inngangsdører, i hht originale tegninger, i Christian Michelsens gate 17A og 18. Utført av Nytt Prosjekt AS.

2022: Maling av vinduer i felles prosjekt som tilbud til aksjonærer. Utført av Alfa Malermester AS.

2022: Installering av fulldekkende automatisk brannvarslingsanlegg iht NS 3960:2019 samt nødlys/markeringsskilt i fellesarealer (alle oppganger utenom Christian Michelsens gt 17A). Utført av Elektro Nettverk Service AS.

Dersom du trenger ytterligere info så ta kontakt med styret eller vaktmester.

Protokoll til årsmøte 2025 for DÆHLENENGEN BYGGESELSKAP AS

Organisasjonsnummer: 933893863
Møtet ble avholdt 24. mars kl. 18:00, Flerbrukshus Helgesensgate 62.

Antall stemmeberettigede som deltok: 41 (totale antall aksjer representert er 894)
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

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:
Styreleder Cesilie foreslås.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Camilla fra OBOS foreslått. Protokollvitner velges blant de fremmøtte eierne.

✓ **Vedtatt. Som protokollvitner ble Ann Helen Erichsen og Elise Morch Sørensen valgt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. 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.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Tidligere år har styrets godtgjørelse vært satt til 285.000 kr.

På årsmøtet i 2023 gikk styret, til tross for omfattende arbeidsbelastning, inn for å redusere styrehonoraret, og det ble da satt til 235.000 kr. Denne reduksjonen i styrehonoraret ble gjort for å holde kostnadsnivået i selskapet nede i en tid preget av økte utgifter for både Selskapet og aksjonærene.

Samtidig ble det gjort følgende tilføyelse i protokollen fra generalforsamlingen i 2023: «Det anses som et unntakstilfelle at honoraret settes ned. Generalforsamlingen ga samlet utrykk for at de synes dette burde oppjusteres igjen ved neste anledning.»

På årsmøtet i 2024 og i strid med generalforsamlingens henstilling i protokolltilførselen gikk styret inn for fortsatt å begrense utgiftene til styrehonorar, da som følge av økte utgifter og økning av fellesutgiftene.

Styrets innstilling
Etter styrets vurdering er det ikke lenger grunn til å videreføre reduksjonen i styrehonoraret. Tvert imot mener styret at det er grunn til å øke det og etablere et nytt og høyere nivå for styrehonoraret enn de 285.000 kr som generalforsamlingen vanligvis har vedtatt siden årsmøtet i 2019. Det er det flere grunner til at styret anbefaler denne økningen.

Det har vært en betydelig prisvekst i samfunnet siden 2019, da det nåværende nivået på styrehonoraret ble etablert. Styret har over tid og gjennom ulike disposisjoner klart å styrke selskapets økonomiske situasjon, men uten å øke felleskostnadene. Det er dermed et noe større handlingsrom i selskapet enn de to forrige årene.

Samtidig har styrets arbeidsbelastning vært betydelig, blant annet som følge av at selskapet er involvert i en rettslig tvist og ikke minst fordi selskapets vaktmester gjennom mange år, Jan Schjelderup, gikk av med pensjon, noe som av ulike grunner kom brått og uventet på styret. Schjelderups avgang ledet til at styret måtte forhandle og inngå nye avtaler om alle sentrale tjenester som selskapet trenger for å ivareta bygningsmassen og fellesområder. Samtidig arbeider styret med flere andre saker, blant annet knyttet til vaskerommene og callinganlegg. Det vises for øvrig til styrets beretning i årsrapporten.

Styret mener også at det er nødvendig med en viss størrelse på styrehonoraret for å sikre rekruttering av kvalifiserte personer til styret. Dette er viktig både fordi styrearbeidet tar mye tid og fordi det av hensyn til aksjonærene i et såpass stort boligaksjeselskap som Dæhlenengen Byggeselskap AS må være sikkerhet for at arbeidet utføres på en ansvarlig måte .

Dagens normalnivå i selskapet på styrehonoraret, på 285.000, er videre langt lavere enn det som er vanlig for boligselskaper av størrelsen til Dæhlenengen Byggeselskap AS. Selskapet har 285 enheter, noe som innebærer at styrehonoraret de to foregående årene har utgjort 825 kr per boenhet, mens det vil utgjøre 1000 kr per enhet hvis det etablerte nivået på 285.000 kr igjen legges til grunn. Styret har fått opplyst via vår forretningsfører OBOS at gjennomsnittlig styrehonorar for styrer i et boligselskap med flere enn 250 enheter i 2023 lå på 1192 kr per bolig. Styret mener at det er passende å ta utgangspunkt i opplysningene fra OBOS for lignende

Transaksjon 09222115557542443660 Signert CD, EMS, AHE

boligselskaper. For Dæhlenengen Byggeselskap AS, på 285 enheter, tilsier dette et styrehonorar avrundet til 340.000 kr.

Mot denne bakgrunn foreslås at godtgjørelsen for styret settes til 340 000 kr og at det tas sikte på KPI justering med utgangspunkt i dette nivået i fremtiden.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets godtgjørelse settes til kr 340.000 for 2025.

Vedtatt. Forslag 1 og 2 vedtatt.

Under møtet ble det fremstilt benkeforslag om at styrehonoraret settes til kr. 240 000. Opprinnelig forslag ble vedtatt med overveldende flertall. Dermed ble ikke benkeforslaget satt til avstemning.

Forslag til vedtak 2:
For fremtiden settes styrets honorar til kr 340.000 med årlig KPI justering fra 2026.

7. Oppussing av bad

Fremmet av: Jonas Strisland og Ida Nagel Fredriksen

Badene i Dæhlenengen Byggeselskap AS ble sist renovert i 2004/05, det er nå 20 år siden. Sintef anbefaler å pusse opp bad hvert 20-30 år, og i flere av våre bad er i kategorien «burde kanskje pusses opp snart». Garantien har også gått ut for snart 10 år siden. Som aksjelag er det gunstig at man pusser opp alle badene samtidig da dette gir gode kvantumsrabatter, og styret vil ha mulighet til å sikre at kvaliteten på badene er god i alle aksjelagets leiligheter. Dersom man venter for lenge, risikerer man at flere pusser opp på eget initiativ. Det vil kunne gi dårligere kvantumsrabatter den dagen man endelig beslutter å pusse opp, samt at kvaliteten vil variere.

Badene er gamle, uten garanti, og faren for skader øker for hvert år. Det er ikke sikkert badene er tett eller opprettholder dagens moderne kvalitetskrav, og fuktskader kan bli dyrt for den enkelte.

Vi har forståelse for at flere allerede har pusset opp badene sine og ikke ønsker en felles oppussing. Vi anmoder at styret imøteser dette ved et forslag knyttet til oppussing.

Vi foreslår derfor at styret starter arbeidet med å kartlegge ulike muligheter for oppussing av badene i aksjelaget og hva dette vil koste.

Styrets innstilling
Styret vil først nevne at vedtektene regulerer forholdet mellom aksjonærenes og selskapets vedlikeholdsansvar når det gjelder baderommene i selskapets bygningsmasse. Det alminnelige vedlikeholdet og eventuelle behovet for oppussing av baderom er aksjonærene selv ansvarlige for å ivareta, se vedtektene § 7 åttende ledd om aksjonærenes vedlikeholdsansvar. Skal oppussing av baderom skje i styrets regi må det være fordi det også er et behov for omfattende oppgradering av felles infrastruktur i tilknytning til baderommene, for eksempel utskiftning eller rehabilitering av soilrør mv. Styret må gjennomføre slike tiltak når det er nødvendig for å sikre og vedlikeholde bygningsmassen da dette nettopp hører under selskapets vedlikeholdsansvar etter vedtektene § 8 første og annet ledd.

Mot denne bakgrunn ligger det utenfor styrets arbeidsoppgaver og vil stride mot selskapets vedtekter om styret skulle organisere og gjennomføre en større oppussing av baderommene med mindre det også er nødvendig

Transaksjon 09222115557542443660 Signert CD, EMS, AHE

for å oppfylle selskapets vedtektsfestede ansvar for å vedlikeholde bygningsmassen. Generalforsamlingen kan heller ikke ved alminnelig flertallsvedtak pålegge styret i arbeidsoppgave å utrede et prosjekt som det uansett vil være ulovlig for styret å realisere uten vedtektsendring. Etter styrets oppfatning er forslaget derfor å betrakte som et forslag om vedtektsendring etter aksjeloven § 5-18, se også vedtektene § 15.

Uaktet hvilke regler som gjelder for vedtagelse av forslaget kan styret uansett ikke støtte det, noe det er flere grunner til:

For det første har svært mange aksjonærer allerede pusset opp bad i egen regi. Det betyr at det er mange som ikke ønsker å delta på et slikt prosjekt. Det medfører også at oppussing må skje på egen regning, tilsvarende prosjektet vi hadde med utskiftning av vinduer.

For det andre er levetiden på bad normalt 20-30 år. Dagens bad, som ble pusset opp i styrets regi i 2005, har derfor i prinsippet en levetid på 10 år til.

For det tredje har beboere i Selskapet, som befolkningen for øvrig, etter hvert svært varierende og ulike preferanser hva gjelder utforming av baderom. Dette vanskeliggjør gjennomføring av en storstilt oppussing av baderommene i Selskapets bygg. Variasjon i preferanser, som et slikt prosjekt må legge til rette for, vil lett gå på bekostning av de "kvantumsrabatter" man eventuelt kunne få, som kan fordre at aksjonærene ønsker samme løsninger.

For øvrig vil styret ikke motsette seg at aksjonærer av eget initiativ går sammen om baderomsoppussing og organiserer dette i fellesskap, for eksempel under forslagsstillernes ledelse. I den grad det vil innebære oppussing av mange leiligheter og dermed tilhørende risiko for ubeleiligheter for et større antall beboere som ikke er involvert i oppussingen eller utordringer for driften av selskapet, ønsker styret å bli holdt orientert og tas med på råd. Det vises for øvrig til selskapets regler om oppussing i vedtektene § 7 og punkt 2 om ro og orden i husordensreglene, se også temaet oppussing på Vibbo.

Styret innstiller på at dette forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak:
Ikke vedtatt.

8. Utleie

Fremmet av: Kjersti Johanne Botnedal og Tore Karlsen

Forslag til vedtak handler om Selskapets praktisering av § 5.6 i borettslagsloven, og hvorvidt denne samsvarer med loven. Forslagsstillerne er kjent med at det foreligger en rekke utleieforhold som omfatter langtidsutleie og dermed § 5.6. Vi ønsker at styret kartlegger disse leieforholdene med bakgrunn i loven, og presenterer resultatet for neste GF 2026.

Styrets innstilling
Styret stiller seg positive til en utredning av leieforhold og bruksoverlatelser etter borettslagsloven § 5-6, jf. § 1-4 annet ledd og vedtektene § 6 og § 16. Styret vil likevel informere om at det allerede har påbegynt dette arbeidet og ønsker å fullføre kartleggingen, men det har vært mange mer presserende saker som har tatt opp mye av styrets arbeidskapasitet i inneværende periode.

Når arbeidet er fullført vil styret ta stilling til hvorvidt det er behov sette inn særskilte tiltak eller endre på den linje som for tiden følges. Styret vil gi en overordnet presentasjon av problematikken og hvordan den håndteres. Styret vegrer seg likevel mot å presentere en inngående og detaljert rapport som inkluderer opplysninger om

enkeltstående bruksoverlatelser og styresaker om dette, da det kan gå på bekostning av vektige personverns- og privatlivshensyn.

Mot denne bakgrunn vil styret gi sin støtte til forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret skal gjøre en utredning av langtidsutleie i Selskapet med bakgrunn i § 5.6 i Borettslagsloven, og legge fram resultatet for GF i 2026.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Felling av trær

Fremmet av: Ingeborg Landfald

Foreslår å hugge de to trærne som vokser seg inn mot balkong og vegg mot Fjellgats 46, i Østre bakgård. Trærne har tidligere skulle blitt fjerna pga sykdom. Idag blokkerer de sol ot lysinnslipp på balkong og rom i de nederste leilighetene på denne siden.

[Styret tillater seg også å føye til begrunnelsen for det tilsvarende forslaget fra i fjor, som forslagsstiller har gitt uttrykk for at nå fremmes på nytt:

«Jeg ønsker å fremme et forslag om å felle de to trærne som står ute i østre bakgård, inn mot Fjellgata 46. Trærne er syke, og har vært foreslått hugd tidligere. Da ble forslaget nedstemt av andre beboere, og disse trærne har blitt stående mens nabotrærne ble felt. Tanken var da at vi skal "avvente" med disse trærne. De er imidlertid fremdeles syke, og mens huggingen utsettes, har disse vokst seg store nok til at de blokkerer for balkongene til beboerne på denne siden. De blokkerer for sollys, og slik hindrer de bruk av balkong hos beboerne i de nedre etasjene på denne siden. Fordi trærne blokker for sollyset, er det vanskelig både å dyrke blomster eller oppholde seg i sola, noe som gjør at balkongene er mindre attraktive - og forringer verdien av leilighetene som sådan. Flere av oss som bor her, fikk forespeilet at trærne skulle hugges da vi kjøpte leilighetene, siden muligheter for sollys er mye av poenget med å investere i leilighet med balkong for mange av oss. Når trærne uansett må felles på grunn av sykdom i framtiden, vil felling før sommersesongen være et enkelt inngrep som gir bedre bokvalitet både innendørs og utendørs. Det vil bedre lysforholdene inne i leilighetene (idag er rommene ut mot bakgård påfallende mørke), åpne for at man kan bruke egen balkong i større grad, og samtidig øke verdien av leiligheten for beboerne i de nederste etasjene i Fjellgata.»]

Styrets innstilling
Styret støtter fortsatt ikke dette forslaget.

Styret er klar over at noen av trærne i bakgårdene tidvis er et viktig tema for enkelte aksjonærer. Ikke sjelden ønskes trær felt for å få bedre med sollys på balkonger, men andre ønsker å bevare trærne både fordi de er svært gamle og fordi de bidrar til trivsel på fellesområder og gir skygge på varme dager. Styret ønsker ikke å ta noen forhastede avgjørelser, som også kan skape uønskede dominoeffekter. Om det derimot viser seg at det er behov for å felle trær på grunn av sikkerhetsårsaker, vil vi ta stilling til det.

Styret ba en gartner undersøke selskapets trær før forrige årsmøte, men mottok ikke rapport i tide til generalforsamlingen. Gartneren betegnet de fleste trærne på fellesområdene som "observasjonstrær", men to av trærne, herunder det forslaget omhandler, som "risikotrær". Samtidig ble det presisert at "[s]iden trærne har overlevd 'Hans' i fjor og vinterens snø kan man anta at de er sterkere enn de ser ut til", og styret fikk heller ingen klar anbefaling om at noen av trærne måtte felles. Styret vil følge med på de aktuelle trærne og vurdere om en gartner snart bør se på dem igjen, eventuelt om de bør beskjæres.

Transaksjon 09222115557542443660 Signert CD, EMS, AHE

Før eventuell felling må det uansett avklares om offentligrettslige regler legger begrensninger på Selskapets handlefrihet på dette punkt da det er tale om store og gamle trær midt i byen. Styret har ikke gjort dette ettersom det tilsvarende forslaget ikke ble vedtatt på forrige årsmøte.

På denne bakgrunn innstiller styret på at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak:

❌ **Ikke vedtatt.**

10. Valg av tillitsvalgte

Til styret skal velges 1 styreleder, 4 styremedlemmer og 1 varamedlem. Styret skal sitte for 1 år i gangen.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Cesilie Dalheim

Følgende stilte til valg:
Cesilie Dalheim

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Agnes Dalgard Holt
Kristoffer Johan Fylling
Nils Gunnar Skretting
Maren Voldsnes Iversen

Følgende stilte til valg:
Agnes Dalgard Holt
Kristoffer Johan Fylling
Nils Gunnar Skretting
Maren Voldsnes Iversen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Tom-Johnny Karoliussen

Følgende stilte til valg:
Tom-Johnny Karoliussen

11. Valgkomite

Følgende stiller til valg som medlem av valgkomiteen:

Leder valgkomiteen (1 år)

Følgende ble valgt:
Elise Morch Sørensen

Følgende stilte til valg:

Elise Morch Sørensen

Valgkomitèmedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Anders Lager

Følgende stilte til valg:

Anders Lager

Vara valgkomiteen (1 år)

Følgende ble valgt:

Helge M. Moldver

Følgende stilte til valg:

Helge M. Moldver

Protokolltilførsel fra aksjeeier 112 godkjent av møteleder: Vedtak om at styrehonoraret justeres med KPI årlig er en retningslinje. Styrehonoraret vil allikevel måtte vedtas ved generalforsamling hvert år.

Oslo 19.02.2021
REV: 01

Notat RIB

Utredning før fjerning av vegg
Dælenenggata 25

Tiltak: Dælenenggata 25

Oppdragsgiver : Amalie Albert

Oppdragsleder: Preben E. Jørgensen

Intern Kontroll: Fredrik Hanserud

BORO-BYGG AS
Rådgivende ingeniører byggeteknikk
Hegdehaugsveien 24 Oslo 0352
Tel.: 22 96 35 50
E-post: pej@borobygg.no

Dælenenggata 25

Notat RIB
Utredning før fjerning av vegg

Oslo 19.02.2021

Ref: 21 024-01 PEJ/FH

Innhold

1. Introduksjon 2
2. Funn 2
3. Konklusjon 3

Figurliste

Figur 1: Plantegning med veggen som ønskes fjernet markert med rødt 2
Figur 2: Plan over dekket over leiligheten 3
Figur 3: Søyle i den aktuelle veggen 3

BORO-BYGG AS
Rådgivende ingeniører byggeteknikk
Hegdehaugsveien 24 Oslo 0352

1. Introduksjon

Eier av leilighet H402 i Dælenenggata 25 ønsker å utrede muligheten for å fjerne en vegg i leiligheten. I den forbindelse er BORO-Bygg kontaktet for å utrede hvorvidt denne veggen er bærende i bygget.

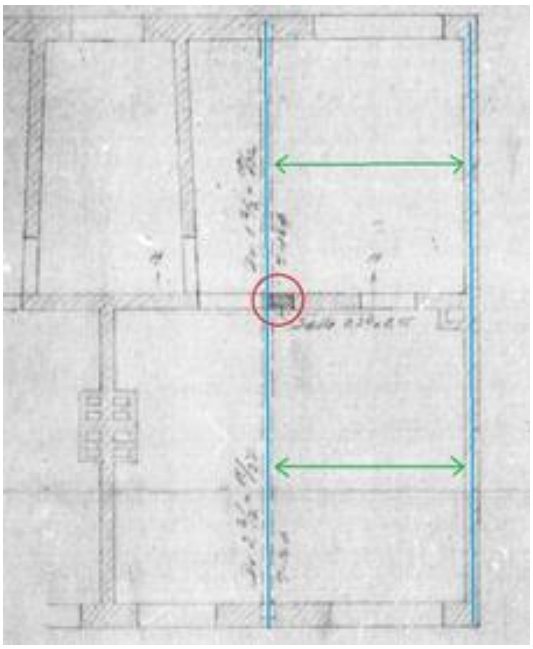


Figur 1: Plantegning med veggen som ønskes fjernet markert med rødt

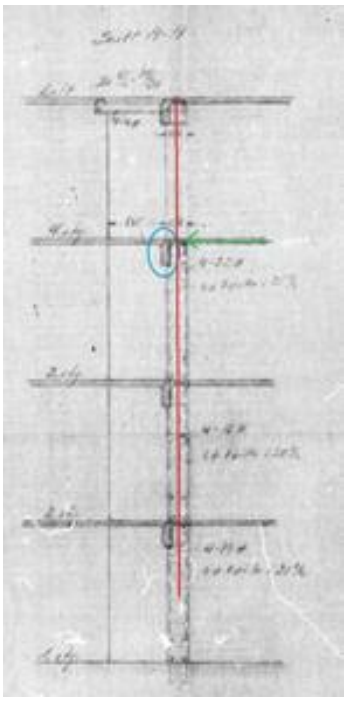
2. Funn

RIB har funnet at bæringen dekket over den aktuelle veggen er opprettholdt av en drager som er opplagt på en søyle i den aktuelle veggen.

BORO-BYGG AS
Rådgivende ingeniører byggeteknikk
Hegdehaugsveien 24 Oslo 0352



Figur 2: Plan over dekket over leiligheten



Figur 3: Søyle i den aktuelle veggen

De grønne pilene markerer dekkets bæreretning til opplaget på blå drager og bærevegg. Drageren bæres av betongsøylen markert med rødt.

3. Konklusjon

Betongsøylen i den aktuelle veggen er kritisk for bæringen av øvrige etasjer i bygget, og må ikke fjernes eller endres. Resten av den aktuelle veggen kan fjernes uten at dette medfører risiko for konstruksjonssikkerheten.

BORO-BYGG AS
Rådgivende ingeniører byggeteknikk
Hegdehaugsveien 24 Oslo 0352

OBOS Eiendomsforvaltning AS
Standardveien 1, 0581 Oslo
Postboks 393 Alnabru, 0614 Oslo

Tel: 22 86 55 00
oef@obos.no

Foretaksregistereet
NO 934 261 585 MVA

Svenska Handelsbanken AB NUF

0252 OSLO

Kontraktsnummer: 446528

7321-1-051 Oslo:03.12.2025

PANTEATTEST

Boligen:

Boligselskap:	DÆHLENENGEN BYGGESELSKAP AS	org.nr: 933893863
Boligens adresse:	Dælenenggata 25, 0567 OSLO, 0567 OSLO	bolig nr: 051
Kommune:	OSLO	
Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring Asa	polise nr: 80486474
Forretningsfører:	OBOS Eiendomsforvaltning AS	org.nr: 934261585

Aksjonær:

Navn	Fødselsdato/Org.Nr:
Albert, Amalie	08.07.1993

Adkomstdokumentene består av:

Type	Pålydende	Nummerserie	Lokasjon	Kommentar
Aksjer	1900	4048-4066	Annet	ELEKTRONISKE DOKUMENTER

Dokumentsted oppgitt er i henhold til opplysninger fra våre elektroniske systemer.

Boligselskapet har legalpant for sine krav mot aksjonæren etter bestemmelse i borettslagsloven § 5-20.

Noterte heftelser: vedrørende kontrakt 446528

Dato	Rettighetshaver	Noteringsnr	Pantetype
16.04.2024	Svenska Handelsbanken AB NUF	60	AVTALEPANT

DÆHLENENGEN BYGGESELSKAP AS
V/ OBOS Eiendomsforvaltning AS

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Vilde Nadden
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: v.nadden@nordvikbolig.no

Deres ref.: 29-0340/25 . Vår ref.: 7321-1-051 Dato: 03.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: DÆHLENENGEN BYGGESELSKAP AS
Organisasjonsnr: 933893863
Aksjonær: Albert, Amalie
Medaksjonær:
Leilighetsnummer: 051
Aksjeboenhetsnumer: 00200
Adresse: Dælenenggata 25, 0567 OSLO
Aksjenummer: 4048-4066
Gnr. 227
Bnr. 103

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 80486474.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Dyrehold - Borettslagslovens ¤ 5-11, pkt 4 og husordensreglenes pkt 8. Det forutsettes at kjøper skal bebo leiligheten selv. Selskapet har egen hjemmeside: www.selskapet.com. Kun fysiske personer kan være aksjonærer. Bygningene er oppført på Byantikvarens Gule Liste. Nøkkelbrikker skal følge leiligheten. Aktivering av disse gjøres via styret eller vaktmester. Informasjon finnes på selskapets hjemmeside. (www.selskapet.com) Styret ønsker mobilnr. og e-postadresse til kjøper. Det ble utbetalt lån på kr 8.000.000,- januar 2018 til oppussing av trappeoppganger. Lånet er fordelt. Boligselskapet har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Vi gjør oppmerksom på at regulering av renten for IN-lån gjøres etterskuddsvis hvert kvartal. For selger kan dette medføre at det kan oppstå en restanse, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden. Det er derfor viktig at megler kontakter oss før oppgjør finner sted for å få opplyst om det er påløpt noen slik restanse i dette tilfellet. Videre bør selger gjøres oppmerksom på at en eventuell restanse kan bli etterfakturert. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.04 og 30.10. Beløpet må være innbetalt senest 10 dager før terminforfall, og forretningsfører må derfor informeres ca. 30 dager før ved ønske om innbetaling. Aksjonær må kontakte Obos minimum □n måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Av boligselskapets lån er det OBOS01 og OBOS02 som er tilknyttet IN-ordningen. Eiere som leier ekstra bod må huske å si opp denne i forbindelse med salg. Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207449105
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	5,54%
Restsaldo:	10 256 726,70
Innfrielsesdato:	30.05.2030
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207449113
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,54%
Restsaldo:	3 987 987,00
Innfrielsesdato:	30.05.2030
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208026062
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,54%
Restsaldo:	15 202 151,00
Innfrielsesdato:	30.06.2042
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 570,25,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820744911; IN lån 2 - Akonto renter	160,83	
Lån nr: 9820744911; IN lån 2 - Akonto avdrag	569,52	
Lån nr: 9820744910; IN lån 1 - Akonto renter	166,41	
Lån nr: 9820744910; IN lån 1 - Akonto avdrag	667,50	
Felleskostnader	3 006,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	342,-
Fradragsberettigede kostnader:	8 669,-
Annen formue:	7 054,-
Gjeld:	136 388,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207449105
Restsaldo:	36 042,16
Kapitalkostnader:	761,28
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207449113
Restsaldo:	34 839,23
Kapitalkostnader:	677,83
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208026062
Restsaldo:	50 516,48
Kapitalkostnader:	388,75
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 121 397,87,-, pr. dags dato.

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Camilla Skui pr. e-post: camilla.skui@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

All nødvendig informasjon fremkommer av pantattest, som må bestilles som eget produkt i Ambita.
Oppgjørsbrev med transportfullmakt, og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at dersom boligselskapet har verdidokumenter, må disse foreligge hos forretningsfører før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokumenter gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

Annen informasjon:
Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Cesilie Dalheim, e-post:dahlenengenbyggeselskap@styrerommet.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse, mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 043,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.
Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

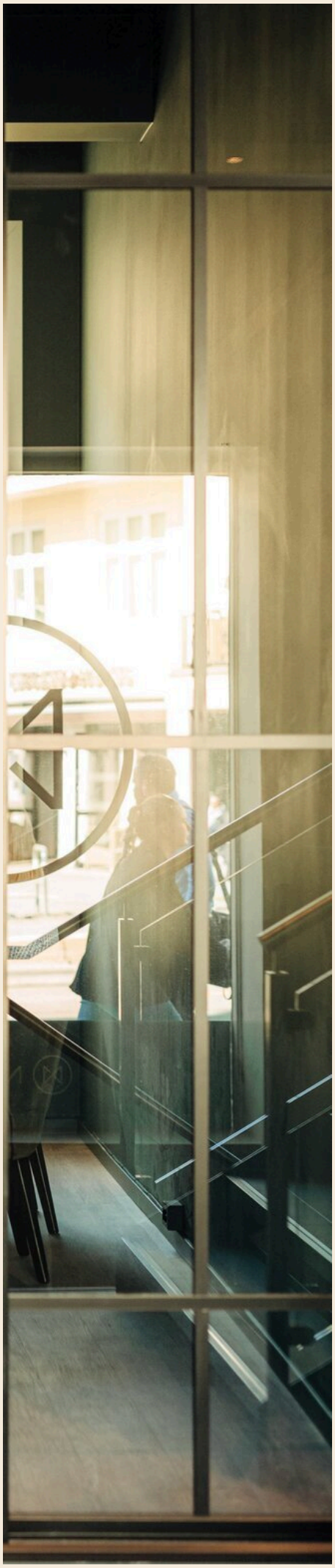
Sist oppdatert 4.12.24

Velkommen til

Nordvik Torshov

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

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



Vogts gate 47, 0477 OSLO
torshov@nordvikbolig.no
23 24 00 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

Klageorgan

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 29-0340/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Dælenenggata 25 0567 OSLO
Matrikkel: Gnr 227, bnr 103 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Vilde Nadden

Eiendomsmegler / Partner
Sagene Eiendomsmegling AS
v.nadden@nordvikbolig.no
938 55 940