Dalehaugen 2B - Andel 4



Velkommen til

Dalehaugen 2B – Andel 4



Salgsoppgaven produsert 13. oktober 2025

Gamlebyen

FASTPRIS - Lekker og nyere oppusset 2-roms leilighet. Kjøkken 2025. Takhøyde på 3m. Nye vinduer 2023. Felles takterrasse

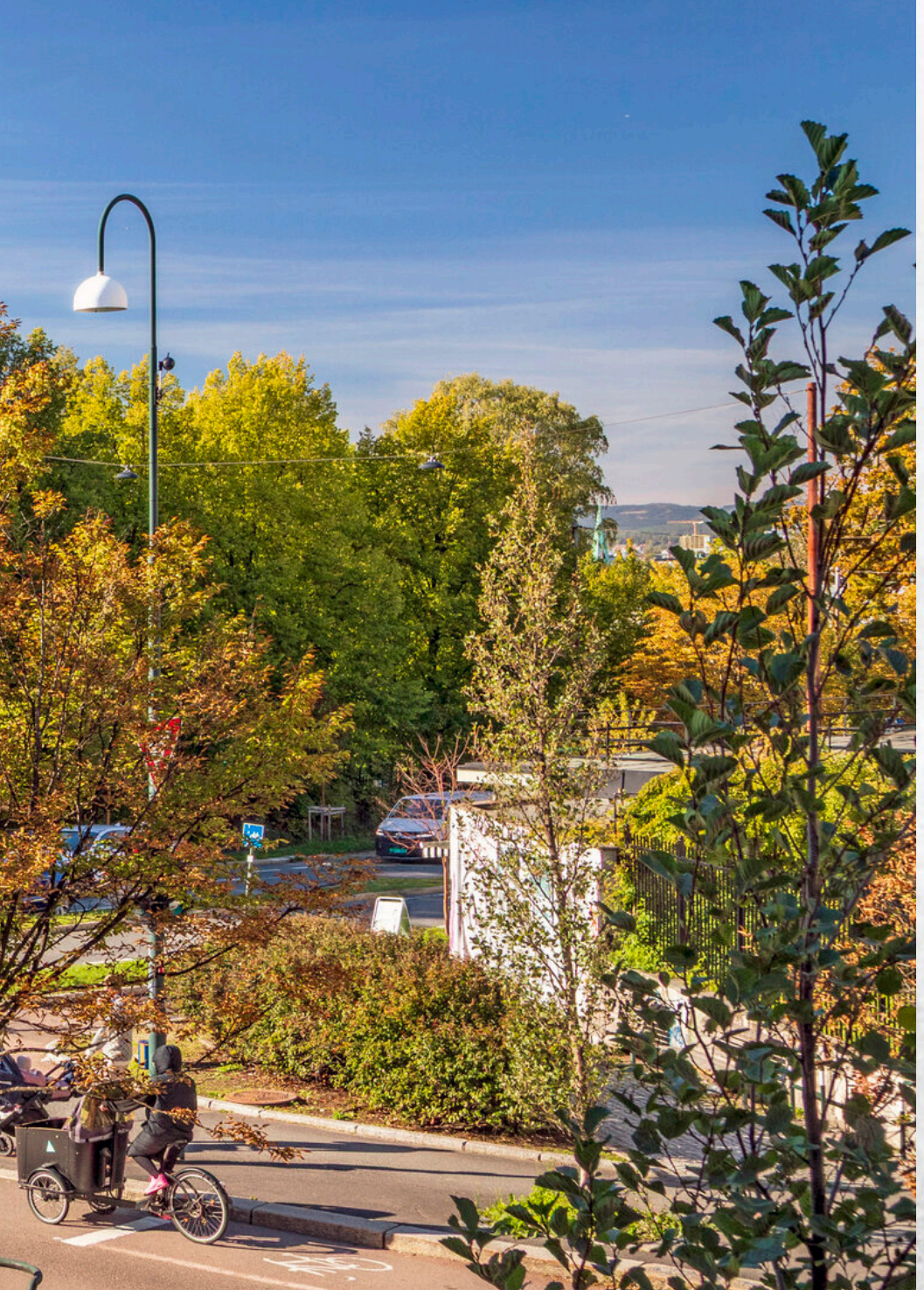
Prisantydning	4 490 000,-
Omkostninger	96 380,-
Totalpris	4 586 380,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 918,-
BRA-i	45 kvm
Totalt BRA	49 kvm
Soverom	1
Etasje	2

Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1878

Ansvarlig megler	Mats V. Lomsdal
Telefon	466 25 036
E-post	m.lomsdal@nordvikbolig.no
Megler	Frederick Horntvedt
Telefon	934 28 550
E-post	f.horntvedt@nordvikbolig.no




LYKÖ



Kort fortalt

- Leiligheten selges til fastpris. Første mann til mølla!

- Lekker 2-roms leilighet med nyoppussede overflater i 2025 med generøs takhøyde, fine detaljer. Leiligheten holder god standard med nytt kjøkken fra 2025. Leiligheten oppleves romslig og arealeffektiv, med en gjennomtenkt planløsning der arealet er jevnt og smart fordelt mellom rommene.

- Her bor du i et rolig og historisk hjørne av Gamle Oslo, omgitt av klassiske bygårder og trehusidyll, med kafeer, restauranter, parker og kollektivtransport rett i nærheten.

- Soverom mot bakgård
- Parkeringsleie*
- Ingen fellesgjeld
- Kjellerbod på 4 kvm
- Ingen forkjøpsrett
- Pent opparbeidet bakgård
- Mulighet for ekstra soverom
- Lave felleskostnader - Internett inkl.
- Bad med varmekabler og opplegg til vaskemaskin

Arealer og innhold

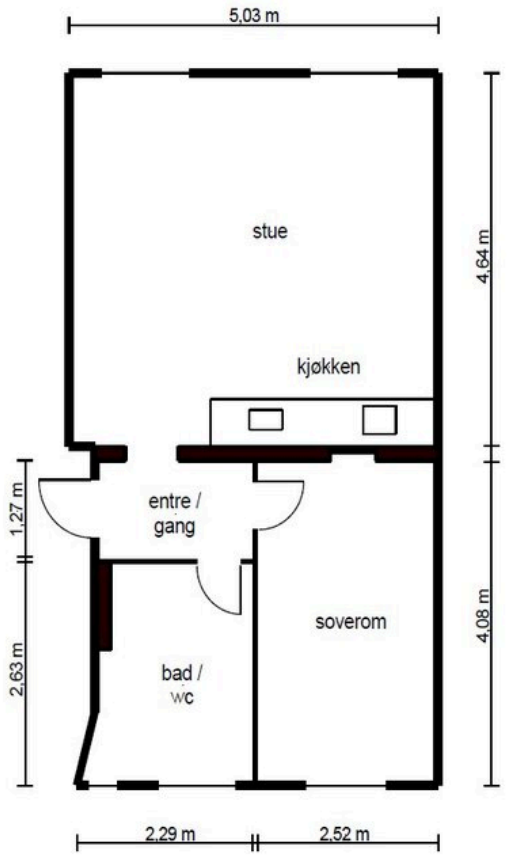
BRA-i:	45 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	49 kvm

Beskrivelse

Leilighet
2. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Entré / gang, bad / wc, kjøkken - stue, soverom
Total BRA: 45 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Bod
Total BRA: 4 kvm.

PLANTEGNING AV DALEHAUGEN 2 B



PLANTEGNING UTFØRT AV TAKSTMANN / INGENIØR JAN GRAVDEHAUG, MOB. 905 16 615
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av leilighetens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike






















PASTA


LES
FLEURS


LES
FLEURS




LES
FLEURS

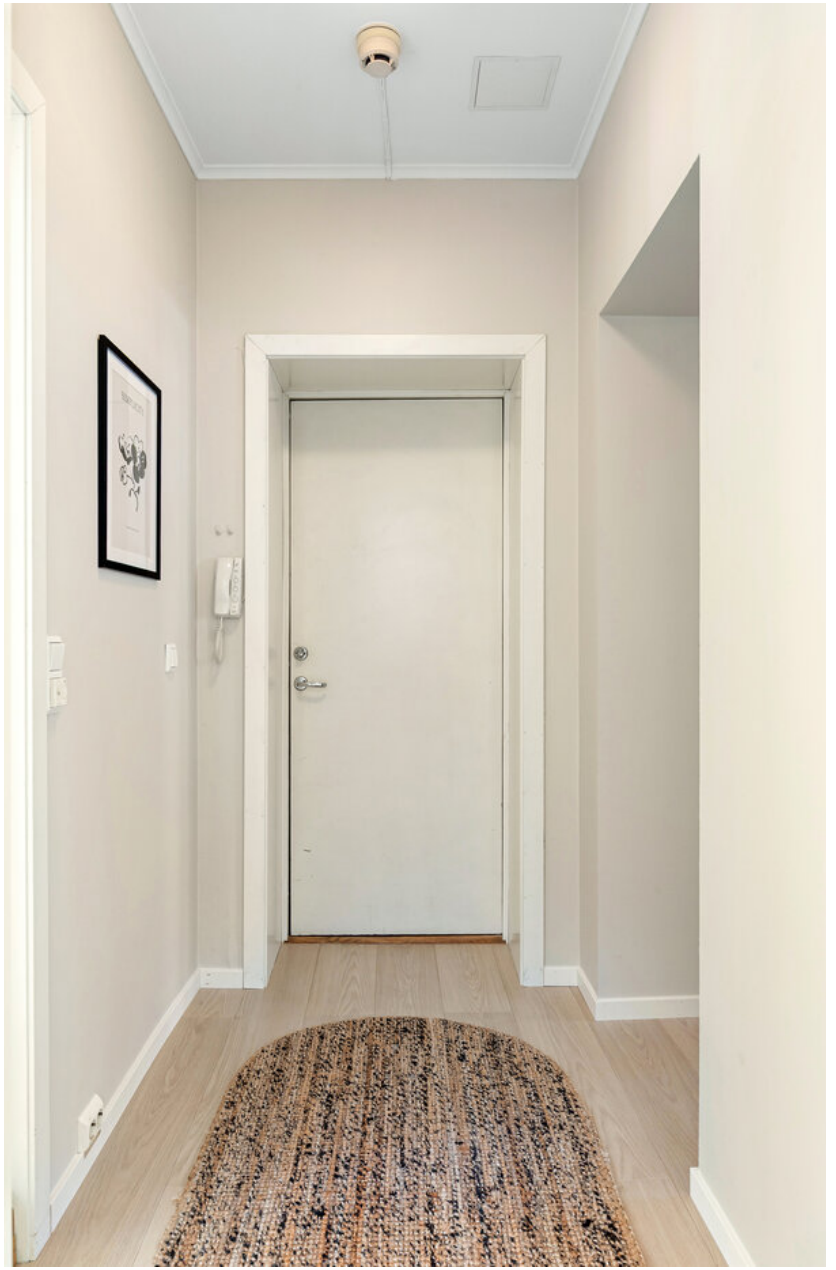



SIMPLICITY










DAGLIGVARE


GALGEN

Informasjon

Dalehaugen 2B – Andel 4

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0626/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Dalehaugen 2B - Andel 4 , 0657 OSLO
Gnr 232, bnr 148, snr 5 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 4 i St. Halvards Gate 65 B Borettslag, org.nr. 934097254

Selger
Shg 65 Holding AS

Kjøpesum og omkostninger
4 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
95 000,- (Kjøpers andel av etableringskostnader for borettslag, herunder andel av dok.avgift ved overkjøring av eiendommen til borettslag)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
96 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
105 680,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 586 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 595 680,- (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.

Om boligen

Byggeår
1878

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 45 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 49 kvm

Beskrivelse:
Leilighet
2. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Entré / gang, bad / wc, kjøkken - stue, soverom
Total BRA: 45 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Bod
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Leilighet
Leiligheten disp. 1 bod ca. 3,6 m2 i kjeller.
Rom som ligger utenfor boenheten, men som er opplyst å tilhøre enheten, er oppmålt og inkludert i bruksarealet (BRA). Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten (som ikke er seksjonert) kan omdisponeres av borettslaget eller sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.
Arealoppmåling er utført på stedet med lasermåler, med mindre annet er opplyst.

Innhold

2. Etasje: BRA-i 45 kvm: Entré / gang, bad / wc, kjøkken - stue og soverom

Entré og gang
Lyst inngangsparti med plass til yttertøy og sko. Veggene er nymalt i 2025 og har et moderne og tidløst uttrykk. Det er lagt nytt laminatgulv i 2025. Taket har nedsenket platehimling som gir et rent og ryddig preg.

Stue
Lys stue med god takhøyde på ca. 3 meter og plass til både sofagruppe og spiseplass. De store vinduene slipper inn rikelig med naturlig lys og bidrar til en luftig romfølelse. Gulv i laminat fra 2025 og nymalte overflater. Stuen ligger i åpen løsning mot kjøkkenet og danner et sosialt samlingspunkt i boligen.

Kjøkken
Moderne kjøkken installert i september 2025 med lyse matte fronter og benkeplate med nedfelt vaskekum og induksjonsplatetopp. Fliser over benk gir et rent og funksjonelt uttrykk. Integrerte hvitevarer som stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin medfølger. Kjøkkenet har komfyrvakt, Waterguard og kullfilterventilator.

Soverom
Rolig og lunt soverom med plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Laminatgulv fra 2025 og nymalte vegger i lyse farger. God takhøyde og vindu som gir godt lysinnslipp.

Bad
Badet har flislagt gulv med varmekabler og flislagte vegger. Det er nedsenket dusjhjørne med dusjdører i herdet glass, heldekkende servant med underskuffer og speil med lysarmatur. Gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Servant, blandebatteri, baderomsmøbel og dusjdører er nytt fra 2025. Mekanisk avtrekk og tilluft via dørterskel.

Bod
Leiligheten disponerer en bod i kjeller på cirka 4 kvadratmeter som gir gode lagringsmuligheter.

Standard

Kjøkken:
Kjøkkenet er i åpen løsning med stuen. Det er nytt kjøkken fra 2025. Kjøkkenet er

utstyrt med kullfilter avtrekksvifte over platetopp.

Bad:
Flislagt baderom med varmekabler i gulv. Veggene er flislagte og det er himling med senkede plater i ruter. Badet er utstyrt med gulvmontert toalett, heldekkende servant med underskuffer, samt speil og lysarmatur over servanten. Det er et nedsenket dusjhjørne med dusjdører i herdet glass. Det er opplegg for vaskemaskin. Servant, blandebatteri, baderomsmøbel og dusjdører er fra september 2025. Badet har elektrisk styrt vifte og tilluft via dørterskel.

Innvendige overflater:
Gulv: Laminatgulv fra september 2025.
Vegger: Malte flater. Veggflatene ble malt i september 2025.
Himling: Malt trepanel i stue og soverom. Nedsenket malte plater i entré/gang.
Takhøyden i stuen er 3,01 m.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger: Synlige vannrør i plast/rør-i-rør, kobber/metall og synlige utenpåliggende forniklede kobberrør på bad.
- Avløpsrør: Det er synlige avløpsrør i plast under kjøkkenbenk og på bad. Avløpsrørene leder til soilrør av støpejern.
- Ventilasjon: Naturlig oppdriftsventilasjon med spalteventiler i vinduer.
- Oppvarming: Elektrisk oppvarming med panelovner. Det er varmekabler på bad.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter er plassert i felles trappegang. Anlegget har en hovedsikring på 2x40 amp, en kurs på 2x20 amp og fire kurser på 2x16 amp. Vedlikehold/modernisering er utført i forbindelse med nytt kjøkken i 2025.
- Branntekniske forhold: Leiligheten har brannslukningsapparat og er tilknyttet felles brannvarsling.

Parkering

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

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

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

Modernisering og påkostninger

2025:
• Nytt kjøkken sept. 2025
• Laminatgulv i rom fra sept. 2025
• Veggflater malt sept. 2025
• Servant, blandebatteri, baderomsmøbel, dusjdører fra sept. 2025
• Kjøkken og hvitevarer fra sept. 2025.
• V. bereder ca. 120 L fra 2025.

2023:
• Vinduer montert 2023.

Bygningssakkyndig

Jan Gravdehaug

Byggemåte

Bygningen er en klassisk bygård, trolig fundamentert til faste masser eller ensartet fjellgrunn.
Grunnmuren er oppført i naturstein og mur, med støpt betonggulv på kultet grunn.
Ytterveggene består av en murverkskonstruksjon. Fasader er pusset og malt mot det indre gårdsrommet, og malt mot gaten.
Takkonstruksjonen er et saltak i tre, tekket med falset båndtekking i metall.
Etasjeskillerne er oppført i trebjelkelag.
Leiligheten har malte trevinduer med 3-lags isolerglass. Entredøren er en brann- og lyddør.
Deler av taket benyttes som takterrasse, og det er en malt tretrapp i felles trapperom.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig - Radon
Avvik: · Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Våtrom - 2. etasje > Bad / wc - Overflater Gulv
Avvik:. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Gulvet må ha oppkant med vanntett sjikt på minst 25mm over slukrist. Her er høydeforskjellen målt til 19 mm.

- Våtrom - 2. etasje > Bad / wc - Sluk, membran og tettesjikt
Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Kjøkken - 2. etasje > Kjøkken - stue - Avtrekk
Avvik: · Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

- Tekniske installasjoner - Vannledninger
Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Gjelder rør på baderom.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør
Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Gjelder hovedavløpsrør i bygning

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Etasjeskille
Avvik: · Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

· Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt ca. 32 mm høydeforskjell på gulv på kjøkken/stue over en lengde på ca. 2 m.
Der er målt ca. 30 mm høydeforskjell gjennom hele rommet i soverom.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - 2. etasje > Bad / wc - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Avvik: · Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

F - rød
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

Elektrisk oppvarming med panelovner. Det er varmekabler på bad.

Informasjon om strømforbruk

Leiligheten har vært leid ut. Selger har ikke bebodd leiligheten. Estimat finnes ikke.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 918,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, renhold fellesarealer, forretningsfører og forsikring.

Fellesutgiftene er stipulert, ettersom borettslaget ikke har hatt et fullt driftsår. Kjøpere må derfor påregne at endelige fellesutgifter kan avvike, og at nytt styre også kan beslutte å øke felleskostnadene ut fra ønske om høyere driftskapital eller ifm. vedlikeholdstiltak. Fellesutgiftene vil være påvirket av sameiets og borettslagets vedtak og det må påregnes avvik fra dagens beløp og estimater. Fellesutgiftene utgjør borettslagets andel av sameiets utgifter, og særlige tjenester for borettslaget.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 123 023,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 492 093,- pr. 2024

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget består av 10 andeler og eier 10 (alle boligseksjoner) av 11 seksjoner i Eierseksjonssameiet St. Halvards gate 65. Næringslokalet er Galgeberg Corner med uteservering. De øvrige seksjonene består av 1. næringslokale. OBOS er forretningsfører for sameiet og borettslaget. Det er borettslaget som eier alle boligseksjonene, mens andelseierne eier andeler i borettslaget. Andelseier har eksklusiv bruksrett til én leilighet/andel og tilhørende fellesarealer i bygget. Kjøpere er forpliktet til å rette seg etter fastsatte vedtekter for borettslaget og sameiet som borettslaget er del av. Selger står fritt til å gjøre endringer og tilpasninger i Borettslagets vedtekter. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i både sameiets og borettslagets vedtekter, husordensregler, budsjett, årsberetninger, vedtak fra årsmøter/generalforsamlinger mm.

Borettslaget har enerett til fellesarealer som kun betjener boligseksjonene i sameiet, mens næringsseksjonene har enerett til fellesarealer som kun betjener næringsseksjonene.

Borettslaget er nyetablert ved fusjon med aksjeselskap som tidligere eide seksjonene som borettslaget nå eier, som innebærer at de regnskapsmessige og skattemessige verdier i aksjeselskapet som tidligere eide seksjonene videreføres i Borettslaget. Det nevnes for ordens skyld at skattemessige inngangsverdier i Borettslaget er uten betydning så lenge Borettslaget beholder eiendommen/seksjonene. Borettslagets andel av sameiets drifts- og vedlikeholdskostnader fordeles mellom andelseierne basert på den fordelingsbrøken som ble etablert ved stiftelsen, som tar utgangspunkt i areal. Kjøper er kjent med at Borettslaget i henhold til lov om borettslag § 5-20, har legalpant som sikkerhet for andelseierens forpliktelser overfor Borettslaget. Selger står fritt til å inngå nødvendige og hensiktsmessige driftsavtaler for Borettslaget før overtagelse. Selger vil etter gjennomført salg av alle andeler påse at det blir innkalt til et konstituerende møte/generalforsamling, og at det i møtet velges et styre i Borettslaget.

Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Juridiske personer som nevnt i borettslagsloven § 4-3 kan eie opp til 20 % av andelene. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen. Stifteren av borettslaget kan eie og forvalte usolgte (også ved utleie) andeler inntil disse overdras nye eiere. Kjøpere må

påregne utleievirksomhet av usolgte andeler.

Borettslagets budsjett er satt opp basert på tidligere års drift av gården. Det gjøres oppmerksom på at gården er fra 1878 og at det generelt i eldre gårder må påregnes fremtidige utbedringer som kan påvirke borettslagets vedlikeholdsbudsjett. Dette vil igjen kunne føre til økte felleskostnader.

Oppussing generelt:
Det kreves ingen søknad til styret ved generell oppussing av leiligheten. Unntaket er ved endring av bærende konstruksjoner (eks. bærevegger). Ved slike endringer skal det søkes styret og Plan og bygg. Beregninger fra byggteknisk ingeniør skal legges ved og arbeidet skal utføres av fagmann med ansvarsrett. Styret kan kreve arbeid omgjort dersom ikke godkjent søknad foreligger. Trappeoppganger skal holdes rene i hele oppussingsperioden. iSekk eller Tomwil Smartsekk skal tydelig merkes med navn og hentedato. Hentedato må være innen 2 uker.

Oppussing kjøkken:
Renovering av kjøkken krever ingen søknad til styret. Ved renovering av kjøkken skal det installeres automatisk vannlås. Sensorer skal legges under kjøkkeninnredning som igjen er koblet til automatisk vannlås. Dette er et byggteknisk krav. Ved bytte av kjøkkenvifte skal dette gjøres i samråd med Styret/ Ullensaker Ventilasjon. Dette for å sikre at ikke det settes inn vifter som påvirker avtrekk på feil måte.

Oppussing bad:
Renovering av bad og våtrom krever ingen søknad til styret, men andelseier står ansvarlig for at arbeidet utføres av fagfolk og i henhold til gjeldende regler og forskrifter.

Felles infrastruktur må påregnes å være fra byggeåret der ikke annet er eksplisitt opplyst, og kjøpere må derfor påregne at det kan bli behov for vedlikehold/utskiftning av slik infrastruktur med tilhørende kostnader/økning felleskostnader.

Vi oppfordrer beboere til å benytte dusjkabinett. Dette er ikke et krav, men erfaringsmessig gir dette økt sikkerhet iht. langsiktige vannskader.

Loftsleilighetene har rømingsvei via takterrassene.

Andelseiere er ansvarlig for eget bad og sluk. Ved bytte av sluk, eller ved større oppgraderinger av badet står andelseieren ansvarlig for at arbeidet utføres av fagfolk med ansvarsrett. Bytte av sluk skal meldes til plan og bygg. Det anbefales at dette utføres på en slik måte at en evt. senere rørfornying lar seg gjøre uten inngrep i badet. Ved bytte av sluk skal taket i leiligheten under settes tilbake til samme stand som før slukbyttet. En andelseier kan ikke nekte at sluket blir byttet i etasjen over og skal medvirke til dette på en positiv måte.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Borettslaget praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, 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.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megleren for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Det kan ikke holdes dyr uten forutgående samtykke fra borettslagets styre. Samtykke kan ikke nektes
uten saklig grunn, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

Borettslagets forsikring

IF
Polisenr. SP6888345

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 470 kvm (Eiertomt)
Felles tomt med beplanting, utearealer til sittegrupper og søppelhåndtering.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilter fra Nordvik Eiendomsmegling.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. I følge områdekart fra NGU (Norges Geologiske Undersøkelse) ligger Dalehaugen 2 innenfor et området med lav/moderat aktsomhetsgrad.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Rett rundt hjørnet ligger Vålerengaparken. En deilig plass å nyte noen timer i solen. Velforeningen arrangerer årlig fest i parken, Vålerengadagen, og hvert år tennes julegranen med gløgg, musikk og nissebesøk.

Melder sulten seg ligger Galleri Smia rett rundt hjørnet. Med uteservering, gamle lokaler med fantastisk atmosfære og legendariske 3-rettere blir dette fort en favoritt. Andre spise og serveringssteder innenfor veldig kort gangavstand som virkelig anbefales er Pizzeria la Pietra og Galgen (åpner snart i nye lokaler på Galgeberg 3).

Ta gjerne en tur også til Kampen Bistro for god mat, jazzmusikk eller en lunsj på terrassen, eller opplev stemningen på Vålerenga Vertshus under fotballkampene. Veien er heller ikke lang til ute- og serveringsteder på Grønland, Tøyen og ved Tøyen Torg.

Flotte turmuligheter finner du oppover Svardalen med park og idylliske turstier langs Alnaelven. For treningsøkter innendørs er både SATS Kampen og Fresh Fitness Ensjø gode alternativer. Sommerstid er et kun en kort sykkeltur til Sørenga for et forfriskende bad, eller en matbit på en av de mange restaurantene langs

vannkanten.

37-bussen, en av byens kollektive hovedpulsårer som går døgnet rundt, stopper i Strømsveien - kun få minutters gange fra leiligheten. Det samme gjør 20-bussen. Det tar ca. 10 min. med bussen inn til Jernbanetorget. Til Blindern/BI/ HIOA tar det rundt 25 minutter med kollektiv transport.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke byggemeldte tegninger fra byggeåret. Eiendommen ble imidlertid seksjonert ved begjæring datert 18.03.2025, som er godkjent av Plan- og bygningsetaten. Ved seksjonering kontrolleres det etter eierseksjonslovens koblingsregel (eierseksjonsloven § 7 første ledd) at dagens planløsning samsvarer med lovlig etablert bruk etter plan- og bygningsloven. Seksjoneringstegningene erstatter ikke opprinnelige byggemeldte tegningene, men dokumenterer at dagens bruk og planløsning er godkjent som lovlig.

Borettslaget innhenter i disse dager tilbud fra balkongteam for oppføring av balkonger mot bakgård. Det er pt ikke innledet dialog med kommunen vedrørende tillatelse for en oppføring. Oppføring av balkonger må godkjennes av kommunen.

Videre foreligger ferdigattest for bruksendring av loft til to leiligheter i gården datert 04.01.2024.

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

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

Eiendommen er avsatt til hovedformål byggeområde for boliger, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
Eiendommen er regulert til underformål Bolig m. tilh.anlegg i reguleringsplan, S-2999, vedtatt 21.09.1988.

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

Plan-/byggesaker i nærområdet:
Brynsbakken - Oppstartsmøte - Kapasitetsøkende jernbanetiltak
Saksnummer: 202212750 - Reguleringssak
Mottatt sak: 31.08.2022

Åkebergveien 11 - Detaljregulering - Nytt Oslo fengsel på Grønland - S-5256
Saksnummer: 202305104 - Reguleringssak
Mottatt sak: 31.03.2023

Dalehaugen 1-15 - Etterisolering av fasader og utskifting av vinduer

Saksnummer: 202300029 - Byggesak
Mottatt sak: 28.12.2022
Status: Igangsettingstillatelse gitt

Dalehaugen 1 - 15 og Schweigaardsgate 98 A-L - Reparasjon av piper
Saksnummer: 202455217 - Byggesak
Mottatt sak: 19.04.2024
Status: Mottatt søknad om ferdigattest

For mer informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/232/148/4:
25.03.1988 - Dokumentnr: 21724 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bruksendring
Overført fra: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:148
Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.2004 - Dokumentnr: 85774 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. RAMPE
Kan ikke slettes uten samtykke fra Direktøren for Plan- og Bygningsetaten i Oslo.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:148
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig stand. Det vil ikke bli rengjort ytterligere før overtagelse.

Leiligheten selges til fastpris. Første mann til mølla! Avtalen betinger at selger og

kjøper blir enige om dato for overtagelse. Selger ønsker rask overtagelse.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Leiligheten har vært utleid. Selger vil ved overtagelse levere alle nøkler de har tilgjengelig. Men det kan ikke forventes komplett nøkkelsett til leiligheten og nøkler kan ha kommet på avveie. Kjøper må selv påkoste nye låser/nøkler. Leiligheten og boden (dersom det følger med bod) vil ikke bli vasket før overtagelse.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som

ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser

hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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.

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

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: 0,00% av salgssum
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 92 510,- 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. 3 625,-.

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 17. oktober 2025

Ansvarlig megler

Mats V. Lomsdal, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 46625036

Ansvarlig megler

Frederick Horntvedt, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93428550

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Dalehaugen 2B – Andel 4

Dalehaugen 2B

Nabolaget Galgeberg - vurdert av 164 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Vålerenga skole (1-7 kl.)	499 elever, 26 klasser	8 min 0.6 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.)	303 elever, 21 klasser	8 min 0.7 km
Kampen skole (1-7 kl.)	495 elever, 21 klasser	11 min 0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.)	616 elever, 46 klasser	2 min 0.2 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl....	386 elever, 27 klasser	20 min 1.6 km
Etterstad videregående skole	588 elever, 41 klasser	13 min 1 km
Hartvig Nissens skole	630 elever	20 min 1.6 km

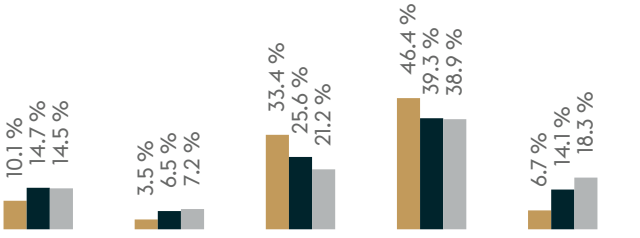
Offentlig transport

Galgeberg i Strømsveien	Totalt 7 ulike linjer	1 min 0.1 km
Oslo Hospital	Linje 13, 19	10 min 0.9 km
Ensjø	Linje 1, 2, 3, 4, 5	13 min 1 km
Tøyen stasjon	Linje RE30, R31	21 min 1.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	22 min 1.8 km

Barnehager

Munkenga barnehage (1-5 år)	59 barn	2 min 0.1 km
Internasjonal kulturbhg. Åkebe...	42 barn	3 min 0.2 km
Åkeberg barnehage (1-5 år)	99 barn	3 min 0.2 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Galgeberg	1 876	1 182
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene
Bra 72/100

Naboskapet
Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil
- Gående

Sport

Jordal ballbane og skatepark	4 min
Klosterenga (vest) balløkke	5 min
SATS Kampen	9 min
FitnessRoom Kværnerbyen	10 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Tilstandsrapport

Dalehaugen 2 B, 0657 OSLO
OSLO kommune
gnr. 232, bnr. 148
Andelsnummer 4

Sum areal alle bygg: BRA: 49 m² BRA-i: 45 m²



Befaringsdato: 07.10.2025 **Rapportdato:** 08.10.2025 **Oppdragsnr.:** 15408-1887 **Referansenummer:** SN1629

Autorisert foretak: Takstpartner Oslo AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Jan Gravdehaug
Uavhengig Takstingeniør
jangravd@online.no
905 16 615

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dalehaugen 2 B, 0657 OSLO
Gnr 232 - Bnr 148
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Lys og pen gjennomgående leilighet beliggende i byggets 2. etasje.
Leilighet med entre/gang, bad/wc, kjøkken - stue og soverom.

Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt med blant nytt kjøkken sept. 2025, laminatgulv i rom fra sept. 2025.
Veggflater malt sept. 2025.
Servant, blandebatteri, baderomsmøbel, dusjdører fra sept. 2025.

Se forøvrig bemerkninger omtalt i rapporten under de forskjellige bygningsdeler.

Bygården har felles rømningsvei/takterrasse.

Leilighet - Byggeår: 1878

UTVENDIG Gå til side

Klassisk bygård fra 1878.
Bygning trolig fundamentert til faste masser / ensartet fjellgrunn.
Grunnmur i naturstein / mur.
Støpt betongulv på kultet grunn.
Yttervegger i murverkskonstruksjon. Fasader pusset og malt mot indre gårdsrom. Malt mot gate.
Saltak i trekonstruksjon. Tak tekket med falset båndtekking i metall.
Deler av tak benyttes til takterrasse.
Malt tretrapp i felles trapperom.
Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten.
TG er derfor ikke angitt.

Leiligheten har malt trevindu med 3 isolerglass fra 2022.
Vinduer montert 2023.

Entredør med B30, 35 db (brann og lyddør).

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater består av:
Laminatgulv fra sept. 2025.

Veggflater:
Malte flater.
Veggflater malt sept. 2025.

Himlinger består av:
Malt trepanel i stue og soverom. Nedsenket malte plater i entre/gang.
Takhøyde i stue = 3,01 m.

Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasje. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger.
Gjelder for fraser over.

Etasjeskiller er oppført i trebjelkelag.
Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik i stue og soverom.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
I følge områdekart fra NGU (Norges Geologiske Undersøkelse) ligger Dalehaugen 2 innenfor et området med lav/moderat aktsomhetsgrad.

Malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad / wc
Badet er av eldre dato, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Vurderingen er derfor gjort med utgangspunkt i byggeteknisk forskrift av 1997–2010.
Uten dokumentasjon kan kun synlige overflater og tilgjengelige installasjoner
vurderes. Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.
Himling med senket plater i ruter. Flislagte vegger.
Flislagt gulv med varmekabler
Badet har plastsluk med membran/mansjett ført ned i sluk under klemring.
Tettesjikt/membranen ligger skjult i konstruksjonen, så det er ingen mulighet for totall kontroll. Vurderingen av tettesjikt er derfor kun basert på alder (forventet levetid), synlige observasjoner.
Bad med nedsenket dusjhjørne med dusjdører i herdet glass.
Heldekkende servant med underskuffer. Speil og lysarmatur over servant.
Gulvmontert toalett.
Opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk styrt vifte. Tilluft via dørterskel.

Servant, blandebatteri, baderomsmøbel og dusjdører fra sept. 2025.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Køkken med lyse matte glatte fronter. Benkeplate med nedfelt vaskekum og induksjon platetopp.
Fliser over benk.
Integrert stekeovn, micro og oppvaskmaskin.
Waterguard.
Komfyrvakt.
Kjøkken og hvitevarer fra sept. 2025.
Kullfilter avtrekksvifte over platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige vannrør i plast / rør i rør, kobber/metall og synlige utenpåliggende forniklet kobberrør på bad.

Det er synlige avløpsrør i plast under kjøkkenbenk og på bad.
Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.

Naturlig oppdriftsventilasjon. Vinduer med spalteventil.
Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre

Dalehaugen 2 B, 0657 OSLO
Gnr 232 - Bnr 148
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er normalt strengere

Elektrisk. Panelovner.
Varmekabler på bad.
Varmekabler er ikke funksjonstestet.
Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

V. bereder ca. 120 l fra 2025. Bereder plassert under kjøkkenbenk.
Waterguard (automatisk stenging av vanntilførsel ved vannlekkasje) montert.
Automatsikringer. Jordfeilbryter.

Sikringskap plassert i felles trappegang.
Kurs 2x20 amp og 4 kurser 2x16 amp.
Hovedsikring 2x40 amp.
Det er ikke motatt samsvarserklæring på det elektriske av eier.

Felles brannvarsling.
Brannslukningsapparat i leiligheten.
Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

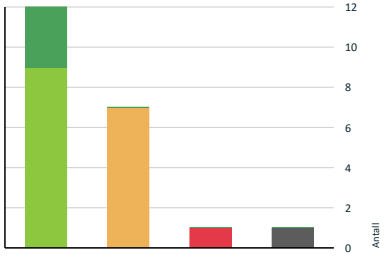
Byggemeldte og godkjente tegninger er innhentet ved innsyn byggesak på nett. Vurderingen er basert på disse tegningene.

Dalehaugen 2 B, 0657 OSLO
Gnr 232 - Bnr 148
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

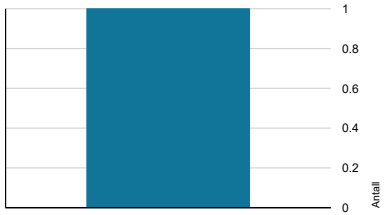
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det ble ikke utført noen destruktive inngrep i bygningskroppen.
Taket og fasaden ble observert
fra bakkenivå og tilgjengelige avsatser da det ikke var utplassert tilstrekkelig
sikkerhetsutstyr(stillas/lift). Opplysninger gitt i rapporten er gjengitt etter informasjon fra
hjemmelshaver. Rapporten baserer seg hovedsakelig på overfladiske observasjoner(nivå 1) av
synlige flater.
Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt
Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid:
TG 1: Mer enn 1/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 2 Mer enn 2/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 3 Mer enn bygningsdelens normale levetid er overstege. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil
som følge av normal bruksslitasje ikke er bemerket. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.
En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskille** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 2. etasje > Bad / wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side

Dalehaugen 2 B, 0657 OSLO
Gnr 232 - Bnr 148
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > 2. etasje > Bad / wc > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad / wc > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken - stue > Avtrekk** Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1878

Kommentar
Tatt i bruk i følge Norges Eiendommer, Ambita

Anvendelse
Leiligheten har vært benyttet til utleie.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023	Ombygging	Loftet ombygd/innred til loftsleiligheter.

UTVENDIG

Bygning generelt

Klassisk bygård fra 1878.
Bygning trolig fundamentert til faste masser / ensartet fjellgrunn.
Grunnmur i naturstein / mur.
Støpt betonggulv på kultet grunn.
Yttervegger i murverkskonstruksjon. Fasader pusset og malt mot indre gårdsrom. Malt mot gate.
Saltak i trekonstruksjon. Tak tekket med falset båndtekking i metall.
Deler av tak benyttes til takterrasse.
Malt tretrapp i felles trapperom.
Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten. TG er derfor ikke angitt.

TG 1 Vinduer

Leiligheten har malt trevindu med 3 isolerglass fra 2022.
Vinduer montert 2023.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Entredør med B30, 35 db (brann og lyddør).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvflater består av:
Laminatgulv fra sept. 2025.

Veggflater:
Malte flater.
Veggflater malt sept. 2025.

Himlinger består av:
Malt trepanel i stue og soverom. Nedsenket malte plater i entre/gang.
Takhøyde i stue = 3,01 m.

Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasje. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger.
Gjelder for fraser over.

TG 3 Etasjeskille

Etasjeskiller er oppført i trebjelkelag.
Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik i stue og soverom.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt ca. 32 mm høydeforskjell på gulv på kjøkken/stue over en lengde på ca. 2 m.
Der er målt ca. 30 mm høydeforskjell gjennom hele rommet i soverom.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Slike høydeforskjeller er helt vanlig i bygårder fra 1890 tallet, men for å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Dalehaugen 2 B, 0657 OSLO
Gnr 232 - Bnr 148
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport



Foto viser nivellering med krysslaser ved kjøkken

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
I følge områdekart fra NGU (Norges Geologiske Undersøkelse) ligger Dalehaugen 2 innenfor et området med lav/moderat aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Innvendige dører

Malte glatte dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD / WC

Generell

Badet er av eldre dato, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Vurderingen er derfor gjort med utgangspunkt i byggeteknisk forskrift av 1997–2010.
Uten dokumentasjon kan kun synlige overflater og tilgjengelige installasjoner
vurderes. Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.

2. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Himling med senket plater i ruter. Flislagte vegger.

2. ETASJE > BAD / WC

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Gulvet må ha oppkant med vanntett sjikt på minst 25mm over slukrist. Her er høydeforskjellen målt til 19 mm.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



Kontroll med krysslaser av høydeforhold

2. ETASJE > BAD / WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk med membran/manssjett ført ned i sluk under klemring.
Tettesjikt/membranen ligger skjult i konstruksjonen, så det er ingen mulighet for totall kontroll. Vurderingen av tettesjikt er derfor kun basert på alder (forventet levetid), synlige observasjoner.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Kontroll av sluk på bad.

2. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Bad med nedsenket dusjhjørne med dusjdører i herdet glass.
Heldekkende servant med underskuffer. Speil og lysarmatur over servant.
Gulvmontert toalett.
Opplegg for vaskemaskin.

Servant, blandebatteri, baderomsmøbel og dusjdører fra sept. 2025.

2. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte. Tilluft via dørterskel.

2. ETASJE > BAD / WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

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

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

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN - STUE

TG 0 Overflater og innredning

Køkken med lyse matte glatte fronter. Benkeplate med nedfelt vaskekum og induksjon platetopp.
Fliser over benk.
Integrert stekeovn, micro og oppvaskmaskin.
Waterguard.
Komfyrvakt.
Kjøkken og hvitevarer fra sept. 2025.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



Vannlås under kjøkkenbenk.

2. ETASJE > KJØKKEN - STUE

TG 2 Avtrekk

Kullfilter avtrekksvifte over platetopp.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør i plast / rør i rør, kobber/metall og synlige utenpåliggende forniklet kobberrør på bad.

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

Gjelder rør på baderom.

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

TG 2 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør i plast under kjøkkenbenk og på bad.
Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.

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

Gjelder hovedavløpsrør i bygning

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

TG 1 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon. Vinduer med spalteventil.
Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er normalt strengere

TG 1 Oppvarming.

Elektrisk. Panelovner.
Varmekabler på bad.
Varmekabler er ikke funksjonstestet.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Dalehaugen 2 B, 0657 OSLO
Gnr 232 - Bnr 148
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 0 Varmtvannstank

V. bereder ca. 120 l fra 2025. Bereder plassert under kjøkkenbenk.
Waterguard (automatisk stenging av vanntilførsel ved vannlekkasje) montert.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer. Jordfeilbryter.
Sikringskap plassert i felles trappegang.
Kurs 2x20 amp og 4 kurser 2x16 amp.
Hovedsikring 2x40 amp.

Det er ikke motatt samsvarserklæring på det elektriske av eier.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Byggeår, vedlikehold/modernisering utført i den grad nødvendig ved nytt kjøkken 2025.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Ingen tydelige avvik ble funnet på de nevnte kontrollpunktene som
    indikerer behov for umiddelbar elektrofaglig kontroll. Tilstandsgraden
    er basert på de ovennevnte kontrollpunktene, men reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å avdekke anleggets fulle tilstand, anbefales det på generelt grunnlag å hyre en kvalifisert fagperson for en
    utvidet el-kontroll, for eksempel etter NEK 405-2-3.

Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse. Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Sikringskap

Tilstandsrapport



Kursfortegnelse

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Felles brannvarsling.
Brannslukningsapparat i leiligheten.
Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Dalehaugen 2 B, 0657 OSLO
Gnr 232 - Bnr 148
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		4		4	
2. etasje	45			45	
SUM	**45**	**4**			
SUM BRA	**49**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
2. etasje	Entré / gang, bad / wc, kjøkken - stue, soverom		

Kommentar

Leiligheten disp. 1 bod ca. 3,6 m² i kjeller.
Rom som ligger utenfor boenheten, men som er opplyst å tilhøre enheten, er oppmålt og inkludert i bruksarealet (BRA). Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten (som ikke er seksjonert) kan omdisponeres av borettslaget eller sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealoppmåling er utført på stedet med lasermåler, med mindre annet er opplyst.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Byggemeldte og godkjente tegninger er innhentet ved innsyn byggesak på nett. Vurderingen er basert på disse tegningene.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se tilstandsrapport for detaljer

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Dalehaugen 2 B, 0657 OSLO
Gnr 232 - Bnr 148
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.10.2025	Jan Gravdehaug	Takstingeniør
	Arne Erik Holmboe-Rye	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	232	148		0	470.5 m²	Tomteareal i flg. Ambita Infoland. Bruttoareal.	Ikke relevant

Adresse
Dalehaugen 2 B

Hjemmelshaver
St. Halvards Gate 65 B Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0202/Borretslaget Dalehaugen 2A	H0202		Borettslag St. Halvards Gate 65 B

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
4

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen beliggende i veletablert boligområde på Vålerenga. Kort vei til bussforbindelse. Forretningssenter på Vålerenga og Grønland.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse, forretning og kontor.

Om tomten

Felles eiet tomt på 470,5 m².
Asfaltert bakgård. Biloppstillingsplasser.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	Type
0	Annet

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Fellespolise for borettslaget (ikke innbo).

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke fremlagt eller kontrollert.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Eier som viste leilighet og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, ifølge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Dalehaugen 2 B, 0657 OSLO
Gnr 232 - Bnr 148
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Dalehaugen 2 B, 0657 OSLO
Gnr 232 - Bnr 148
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/SN1629

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

STIFTELSESDOKUMENT

St. Halvards gate 65 B Borettslag

St. Halvards gate 65 B Borettslag, stiftes av SHG 65 Holding AS (under stiftelse). Stifterens adresse er c/o EKB Holding AS, Josefines gate 1A, 0351 Oslo. Anders Gunnar Håseth representerer stifter.

Følgende er besluttet ved stiftelsen:

1. Formål

Borettslaget skal ha til formål å gi andelseierne borett til egen bolig i lagets eiendom St. Halvards gate 65 B, gnr. 232, bnr. 148, snr 2-11 i Oslo kommune. Borettslaget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

2. Vedtekter

Borettslagets vedtekter fremgår av vedlegg 1, som er en del av stiftelsesdokumentet.

3. Styre og revisor

Første styre for laget skal være:

Styreleder: Anders Gunnar Håseth

Styremedlem: Joachim Holmboe Rye og Arne Erik Holmboe Rye

Revisjonsfirma Moore AS, org.nr. 823 389 272, ved Eirik Jøntvedt (eirik@rj.no) skal være første revisor for laget.

EKB Holding AS, org.nr 987 923 482, er forretningsfører for Borettslaget ved stiftelsen.

4. Tegning av andeler og innskudd

Borettslagets andeler skal være pålydende kr 5.000.

SHG 65 Holding 65 AS (under stiftelse), tegner samtlige andeler, dvs. 10 andeler hver pålydende

NOK 5.000. Betaling skal skje til laget innen 60 dager etter stiftelsen.

5. Bygge- og finansieringsplan

Bygge- og finansieringsplan med plantegninger for laget fremgår av vedlegg 2.

Andelseierne er forpliktet til å betale innskudd i henhold til det som fremgår av bygge- og finansieringsplanen.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 21.08.2024

6. Åpningsbalanse

Stifterne har utarbeidet og datert en åpningsbalanse. Balansen er vedlegg 3 til stiftelsesdokumentet og inngår som en del av dette.

På bakgrunn av ovennevnte er St. Halvards gate 65 B Borettslag stiftet.

Oslo, den 21.08.2024

.....

Anders Gunnar Håseth

Vedlegg:

1. Vedtekter
2. Bygge- og finansieringsplan med plantegninger
3. Åpningsbalanse

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 21.08.2024

VEDTEKTER FOR

St. Halvards gate 65 B Borettslag

Org. nr. 934 097 254

Vedtatt ved stiftelsen,

endret på ekstraordinær generalforsmaling 1.8.2025.

1. Innledende bestemmelser

1.1 Formål

St. Halvards gate 65 B Borettslag er et andelslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1.2 Forretningskontor og forretningsførsel

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune. Borettslaget ved styret engasjerer forretningsfører.

1.3 Lagets eiendom består av

Gnr. 232, bnr, 148, seksjonsnummer 2-11 i Oslo kommune. Borettslaget er seksjonseier i Sameiet St. Halvardsgate 65 (heretter «Sameiet»), som består av 1 næringsseksjon (snr. 1) og 10 boligseksjoner (snr. 2-11) som er eiet av borettslaget. Borettslaget har adresse Dalehaugen 2A og 2B, 0657 Oslo.

Det er etablert egne vedtekter for Sameiet. Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene i borettslaget og Sameiet, går vedtektsbestemmelsene i Sameiet foran.

2. Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere

(1) Borettslaget består av 10 andeler, hver pålydende NOK 5 000. Det er knyttet én andel til hver leilighet i laget.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Juridiske personer som nevnt i borettslagsloven § 4-3 kan eie opp til 20 % av andelene. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen. Stifteren av borettslaget kan eie og forvalte usolgte (også ved utleie) andeler inntil disse overdras nye eiere.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i borettslaget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Arbeidsgivere som skal leie ut bolig til sine ansatte kan eie opptil 20 % av andelene i borettslaget i tillegg til andeler som nevnt under (3) over.

(6) En andelseier skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2.2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Det er intet krav om at erverver må godkjennes av styret.

2.3 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

3. Borett og overlating av bruk

3.1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget, og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Andelseierne er bundet av ordensreglene og er ansvarlig for å gjøre seg kjent med og respektere de til enhver tid gjeldende ordensregler. Andelseier er ansvarlig for at regler om bruk blir overholdt av andelseiers husstand og andre som andelseier har gitt adgang til eiendommen.

(5) Den enkelte andelseier plikter å holde alminnelig orden på fellesarealer. Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseier eller for brukere av fellesarealene.

(6) Det kan ikke holdes dyr uten forutgående samtykke fra borettslagets styre. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

3.2 Bruksrett til parkeringsplasser og boder

3.2.1 Seksjonseieren av næringsseksjonen (seksjon 1 i Sameiet) har en evigvarende og uoppsigelig bruksrett til én parkeringsplass i bakgården og til boden i oppgangen i Dalehaugen 2A. Bruksretten følger seksjonen som en integrert del av eiendomsretten og overføres automatisk til ny eier ved eierskifte, uten krav om godkjennelse fra Sameiet eller Borettslaget.

3.2.2 Stifteren av Borettslaget har en evigvarende og uoppsigelig bruksrett til én parkeringsplass i bakgården og til boden i oppgangen Dalehaugen 2B. Denne bruksretten er ikke knyttet til noen bestemt seksjon og kan fritt omsettes eller overføres til andre. Boden kan benyttes til lagring, kontorformål eller annet, så langt slik bruk ikke er i strid med offentlige regler eller påfører øvrige brukere vesentlig ulempe.

3.2.3 De øvrige bodene i eiendommen skal fordeles slik at Borettslaget har bruksrett til ti boder, og næringsseksjonen har bruksrett til én bod i tillegg til boden nevnt i punkt 3.2.1. Fordelingen av bodene internt mellom beboerne i Borettslaget reguleres av borettslaget selv.

3.2.4 Bruksrettene nevnt i denne bestemmelsen skal dokumenteres i avtale eller protokoll og forvaltes av styret i Sameiet. Ved eventuelle fremtidige endringer eller ombygginger som påvirker bod- eller parkeringsarealer, skal den avtalte fordelingen opprettholdes så langt det er praktisk mulig. Fordelingen av boder og parkeringsplasser fremgår av bod- og parkeringskart (Vedlegg 1 til vedtektene). Kartene oppdateres og forvaltes av styret, og utgjør en integrert del av vedtektene.

4. Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagsloven § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

(2) Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom den nye brukerens forhold gir saklig grunn til det.

(3) Godkjenning kan nektes dersom den nye brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(4) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(5) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseier overlate bruken av hele bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(6) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(7) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(8) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier (pkt. 4 over).

(9) Denne bestemmelsen om begrensninger i overlating av bruken gjelder ikke for stifter av borettslaget, som står fritt til å overlate bruken av usolgte boliger ved utleie.

5. Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør - herunder oppsetting av private radio- og TV- antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

(3) Stifter og eier av næringsseksjon har særlige retter til ombygging og utvikling av seksjon 1 / næringseksjonen slik dette er nedfelt i vedtektenes pkt. 14 og Sameiets vedtekter.

6. Vedlikehold

6.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen i forsvarlig stand, og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter også vinduer, veranda- og ytterdører, men ikke nødvendig utskifting av dette, som skal skje etter en samlet plan for Borettslaget.

(3) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(4) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til styret i borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til styret i borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

(9) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

7. Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører borettslaget, skal borettslaget utbedre dersom skaden kommer av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal laget holde ved like, så langt plikten ikke ligger på sameiet. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskiftning av vinduer, og ytterdør til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(5) Andelseieren skal gi adgang til boligen for utføring av arbeid som nevnt i første, andre og tredje ledd, og for ettersyn i forhold til slikt vedlikehold, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utførelse av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(6) Andelseieren kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf

borettslagsloven § 5-18.

8. Felleskostnader og pantesikkerhet

8.1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader for borettslaget vil være summen av de kostnader borettslaget pådras ihht. vedlikeholdsplikten i borettslagets vedtekter, egen forretningsførsel mv.

(2) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagsloven § 5-19.

(3) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(4) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk, betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4.

8.2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

9. Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

10. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

10.1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

10.2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagsloven § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

10.3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

11. Styret

11.1 Styret

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

(2) Funksjonstiden for medlemmer av styret er to år. Styremedlemmer kan gjenvelges.

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

11.2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og eventuelle andre funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem, eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

11.3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall og i perioden 21.8.2024 til og med 21.8.2026 med enstemmighet, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagsloven § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

11.4 Representasjon og fullmakt

Styreleder alene eller to styremedlemmer i felleskap representerer borettslaget utad og tegner dets navn.

12. Generalforsamlingen

12.1 Øverste myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

12.2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig

oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

12.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan fremmes. Fristen kan tidligst gå fra andelseierne har blitt informerte, om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

(4) Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at er lagt til rette for et system som sikrer at kravene til generalforsamling i loven er oppfylte. Systemet må sikre at deltakelse og avstemming kan kontrolleres på en trygg måte, og det må brukes en trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakerne.

(5) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

12.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Følgende saker skal behandles på ordinær generalforsamling:

1. Godkjenning av årsberetning fra styret
2. Godkjenning av årsregnskap
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
4. Eventuelt valg av revisor
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

12.5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere, har rett til å være til stede og til å uttale seg.

12.6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

12.7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved

fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

12.8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 12.4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

(4) Fra og med 21.8.2024 til og med 21.8.2027 anses borettslaget for å være i en etableringsfase. For å sikre trygghet for nye andelseiere som kommer til i etableringsfasen, er det vedtatt særlige stemmerettsregler i denne perioden: Utover punkt 1-6 i punkt 12-4 ovenfor, krever alle saker enstemmighet blant andelseierne som deltar på generalforsamlingen. Det samme gjelder valg av styremedlemmer, med mindre minst et styremedlems tjenestetid nærmer seg avsluttet periode, eller styremedlemmet ikke eier en andel eller har en rolle i en juridisk person som eier en andel.

13. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

13.1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

13.2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

13.3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

14. Særlige retter for Stifter og eier av Næringsseksjonen.

Borettslaget plikter å respektere de retter som tillagt stifter og eier av næringsseksjonen ved stiftelsen, slik dette fremgår av Sameiets vedtekter. Det kan ikke fatte vedtak som er til hinder for den bruk som er etablert ved stiftelsen. Endringer som berører stifters rettigheter eller eier av næringsseksjonen kan ikke endres uten stifters eller eier av næringsseksjonens samtykke. Den samme rett gjelder for eventuelle rettsetterfølgere av stifter og/eller eier av næringsseksjonen.

15. Vedtektsendringer

15.1 Vedtektsendring vedtas av generalforsamlingen

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

15.2 Vedtak med negativ betydning for stifter

Borettslagets organer kan ikke fatte vedtak som har spesiell negativ betydning for stifterens posisjon som eier av disse leiligheter (eksempelvis avgift eller høyere fellesutgifter), så lenge stifteren er andelseier. Bestemmelser i vedtektene som omhandler stifteren kan bare endres etter samtykke fra stifteren.

15.3 Vedtak som er til hinder for eller forvansker utvikling av eiendommen

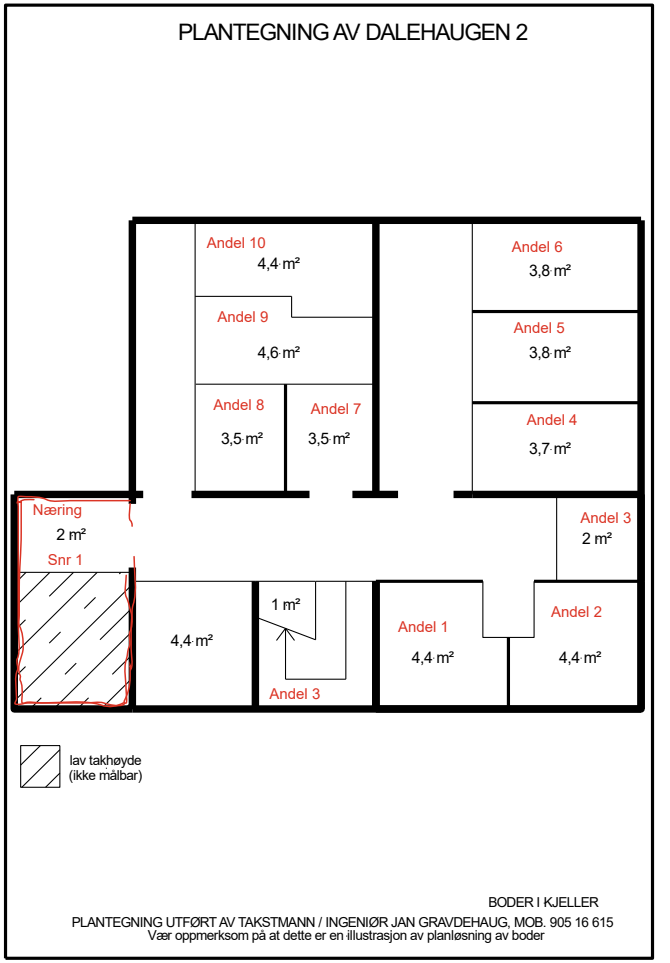
Stifteren planlegger, dersom og når det etter stifterens skjønn anses som hensiktsmessig, å gjøre rehabiliteringsarbeider på borettslagets eiendom. De øvrige andelseierne er forpliktet til ikke å stemme for eller imot forslag på generalforsamling eller i eventuelle styremøter, som er til hinder for at stifteren kan iverksette/gjennomføre slike arbeider, eller som forvansker eller fordyrer slike arbeider, så lenge stifteren er andelseier.

16. Forholdet til borettslagsloven

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39.

Vedlegg:

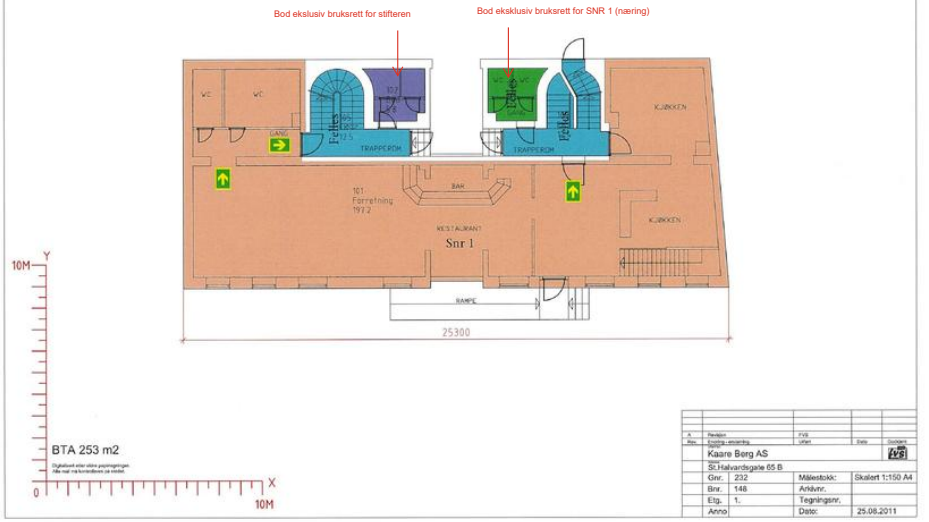
- Vedlegg 1: Bod- og parkeringskart



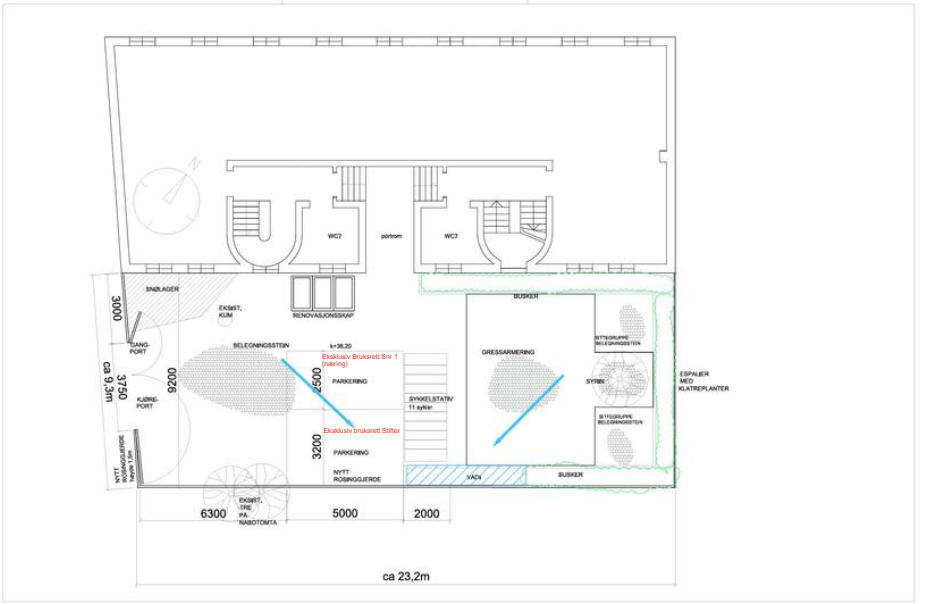
St.Halvardsgt. 65B

Plantegning 1. etasje

Seksjonering gnr. 232 bnr. 148, Oslo kommune



Kaare Berg AS			
St.Halvardsgate 65 B			
Gnr.	232	Målestokk:	Skalert 1:150 A4
Bnr.	148	Arkivnr.	
Etg.	1.	Tegningsnr.	
Anno		Dato:	25.08.2011



ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS	PROSJEKTNR. 2113	PROSJEKT ST. HALVARDS GATE 65	SIGN: mk KONT. SIGN:
Wilses gate 4 0178 Oslo Tlf. 23 29 27 70	BYGGHERRE ST. HALVARDS GATE 65 AS	UTOMHUSPLAN	DATO: 22.05.22 MÅLESTOKK: 1:100
DATO SIGN. KORREKSJON IND			TEGN.NR A–2.03 INDEX

VEDTEKTER FOR SAMEIET ST. HALVARDS GATE 65

NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet St. Halvards gate 65 (heretter «Sameiet»), og ligger i Oslo kommune. Sameiet består av 1 næringsseksjon og 10 boligseksjoner. Boligseksjonene er organisert som et borettslag (heretter «borettslaget»)med navn St. Halvards gate 65 B Borettslag, med org. nr. 934 097 254 . Næringsseksjonen har adresse St. Halvards Gate 65, borettslaget har adresse Dalehaugen 2A og 2B.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen, gnr.232 bnr. 148 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

Det er etablert egne vedtekter for Borettslaget. Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene i Borettslaget og Sameiet, går vedtektsbestemmelsene i Sameiet foran.

§2

ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Næringsseksjonen kan uten årsmøtets samtykke gjennomføre reseksjonering og/eller endret bruk av seksjonen, herunder til annet næringsformål, boligformål, eller oppdeling i flere nærings- eller boligseksjoner, og utføre nødvendige innvendige og utvendige bygningsarbeider for å gjennomføre slike tiltak. Årsmøtet kan bare kreve samtykke dersom det kan dokumenteres klart at tiltaket vil medføre en vesentlig ulempe for andre seksjonseiere / Borettslaget. Sameiet plikter å samtykke og medvirke til reseksjonering og/eller der slikt samtykke er nødvendig for å oppfylle krav fra offentlige myndigheter, forutsatt at vilkårene i loven er oppfylt. Samtykke skal gis innen rimelig tid etter at nødvendig dokumentasjon er fremlagt.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes, dog jfr. § 2,5. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, rutiner for HMS/Internkontroll, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøte. Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Kjøretøy som kjører inn og ut til sine parkeringsplasser, eller for av- og pålessing i bakgården, skal ikke kunne regnes som en ulempe. Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering. Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, eller arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

De som har bruksrett til parkeringsplass, kan etablere elbilladere i tilknytning til sine plasser dersom ønskelig. I så fall skal det etableres et system for å måle strømforbruket for den eller de plassene som benytter sameiets fellesstrøm.

§ 2.5 Bruksrett til parkeringsplasser og boder

2.5.1 Seksjonseieren av næringsseksjonen (seksjon 1) har en evigvarende og uoppsigelig bruksrett til én parkeringsplass i bakgården og til boden i oppgangen Dalehaugen 2A. Bruksretten følger seksjonen som en integrert del av eiendomsretten og overføres automatisk til ny eier ved eierskifte, uten krav om godkjennelse fra sameiet eller borettslaget.

2.5.2 Stifteren av borettslaget har en evigvarende og uoppsigelig bruksrett til én parkeringsplass i bakgården og til boden i oppgangen Dalehaugen 2B. Denne bruksretten er ikke knyttet til noen bestemt seksjon og kan fritt omsettes eller overføres til andre. Boden kan benyttes til lagring, kontorformål eller annet, så langt slik bruk ikke er i strid med offentlige regler eller påfører øvrige brukere vesentlig ulempe.

2.5.3 De øvrige bodene i eiendommen skal fordeles slik at borettslaget har bruksrett til ti boder, og næringsseksjonen har bruksrett til én bod i tillegg til boden nevnt i punkt 2.5.1. Fordelingen av bodene internt mellom beboerne i borettslaget reguleres av borettslaget selv.

2.5.4 Bruksrettene nevnt i denne paragrafen skal dokumenteres i avtale eller protokoll og forvaltes av styret. Ved eventuelle fremtidige endringer eller ombygginger som påvirker bod- eller parkeringsarealer, skal den avtalte fordelingen opprettholdes så langt det er praktisk mulig.

Fordelingen av boder og parkeringsplasser fremgår av bod- og parkeringskart (Vedlegg 1 til vedtektene)

§3

FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene, men

med særlige unntak for næringsseksjonene slik dette fremgår av vedtektens pkt. 5.2 fjerde avsnitt.

Fellesutgifter skal dekke: kommunale avgifter, forsikring, revisjon, regnskapsførsel, fellesstrøm, snømåking, strøing, fjerning av istapper, alarmsentral

Når det gjelder utgifter til søppelhåndtering, skal næringsseksjonen dekke kostnadene for næringsavfall i sine avfallsdunker, mens borettslaget dekker kostnadene for husholdningsavfall i sine dunker. En årlig avregning skal gjennomføres basert på hva som er belastet i de kommunale avgiftene.

Fordeling av kostnader for vedlikehold er definert i pkt. 5.2.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

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

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

§4

PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

§5

VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

For boligene eiet av Borettslaget er den enkelte andelseier ansvarlig for oppfyllelse av vedlikehold av bruksenheten slik dette fremgår av Borettslagets vedtekter pkt. 6.1.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer, veranda- og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne. Dette gjelder også sluk og avløpsrør på/fra balkong eller lignende som hører til bruksenheten. Innkassing utført av nåværende eller tidligere seksjonseier fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Seksjonseierne er ansvarlig for at sine vinduer/balkonger/terrasser er innsatt på lovlig forskriftsmessig måte, og har ansvar for alt vedlikehold av sine vinduer, og balkonger/terrasser.

Skader som er forårsaket av problemer med vinduer, balkonger/terrasser er seksjonseierens ansvar.

Innvendige vann-og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreinningspunktet inn til seksjonen og elektriske ledninger i seksjonen til og med seksjonens sikringsboks.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

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

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Jfr. dog siste avsnitt i dette punkt om kostnadsfordeling.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket av den som er ansvarlig for vedlikeholdskostnaden, jfr. også siste avsnitt. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle

Tiltak for vedlikehold eller ombygging av næringsseksjonen som ikke berører fellesarealer krever ikke godkjennelse fra borettslaget eller styret.

Seksjon 1 (næringsseksjonen) skal selv bekoste vedlikehold av egen fasade i første etasje mot St. Halvards gate, inkludert yttervegg, vinduer, vindusinnramming og dører.

For øvrige felles vedlikeholdskostnader i sameiet skal seksjon 1 delta med en andel begrenset til 10 % av kostnadene, uavhengig av sameiebrøken. Denne fordelingen gjelder alle felles bygningsdeler og installasjoner som ikke direkte omfattes av seksjonens vedlikeholdsansvar etter første ledd.

Kostnadsfordelingen er fastsatt med bakgrunn i byggets fysiske utforming, seksjonens begrensede bruk av fellesarealer, og antatt fremtidig nytte, jf. eierseksjonsloven § 29, samt det forhold at næringsseksjonen selv bekoster vedlikehold av egen fasade.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner, så som utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Seksjonseier har uansett det fulle ansvar for at alle arbeider tilknyttet sin egen seksjon, utvendig og innvendig, er lovlig og forskriftsmessig utført.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Bestemmelser om tiltak som inngår i bruksendring eller reseksjonering av næringsseksjonen følger av § 2.3.

Næringsseksjonen har rett til å opprettholde eksisterende ventilasjonsløsning over tak, eller etablere en alternativ løsning dersom videre bruk av dagens anlegg ikke er mulig.

§ 6
MISLIGHOLD

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på byggeforskrifter og ordensregler.

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

§ 7
ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet.

Mindretallsvern: Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

a) behandle styrets årsberetning

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår

c) velge styremedlemmer

d) behandle vederlag til styret

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) Samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt, jfr. dog unntakene som gjelder for næringsseksjonen, beskrevet i punkt §2.3.

e) Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum, jf. næringsseksjonens rettigheter etter § 2.3 og § 5.3.

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd

g) endring av vedtektene

Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
På årsmøtet har hver seksjon én stemme, uavhengig av om det er boligseksjon eller næringsseksjon. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning

For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis én stemme.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Står stemmene likt, kan saken ikke avgjøres ved loddtrekning dersom den har økonomiske, juridiske eller driftsmessige konsekvenser av vesentlig betydning for sameiet eller en av seksjonene. I slike tilfeller skal saken behandles på nytt i et ekstraordinært årsmøte eller ved mekling mellom partene, som styret initierer.

Loddtrekning kan kun brukes ved saker av mindre betydning, og det må protokollføres at begge parter har samtykket til bruk av loddtrekning i den aktuelle saken

7.14. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

§ 8
STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og ett medlem

8.2. Valg av styre, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt. Bare myndige og fysiske personer kan være styremedlemmer. Styremedlemmene velges for to år, styreleder for ett hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlemmer kan gjenvelges.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre

8.3. Styremøter

Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning

8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

§ 9
FORETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret. Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9.3. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 10
REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet. Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i samsvar med regnskapsloven.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

§ 11
SÆRLIGE RETTER FOR STIFTER OG EIER AV NÆRINGSSEKSJON

Eier av næringsseksjonen kan uten årsmøtevedtak og styrevedtak bygge om næringsseksjonen, herunder bruksendre til boligformål, bygge flere enheter og reseksjonere næringsseksjonen i samsvar med ny situasjon. Sameiets organer (årsmøtet, styret, borettslaget som eier av boligene), plikter å yte nødvendig medvirkning for å sikre gjennomføring av eiers utviklingsplaner for næringsseksjonen.

Sameiet plikter vider å respektere den bruksrett til bod og parkering som er etablert for eier av næringsseksjonen ved stiftelsen iht § 2.5.1 og 2.5.2.

Sameiet plikter å respektere de retter som tillagt stifter og eier av næringsseksjonen ved stiftelsen, og kan ikke fatte vedtak som er til hinder for den bruk som er etablert ved stiftelsen. Endringer som berører stifters rettigheter eller eier av næringsseksjonen kan ikke endres uten stifters eller eier av næringsseksjonens samtykke. Den samme rett gjelde for eventuelle rettsetterfølgere av stifter og/eller eier av næringsseksjonen..

§ 12
ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

Endring i Sameiets vedtekter som har spesiell negativ betydning for stifterens posisjon som eier og utvikler av eiendommen kan bare besluttes med samtykke fra vedkommende. Bestemmelser i vedtektene som omhandler stifteren kan bare endres etter samtykke fra stifteren så lenge stifter er seksjonseier i Sameiet.

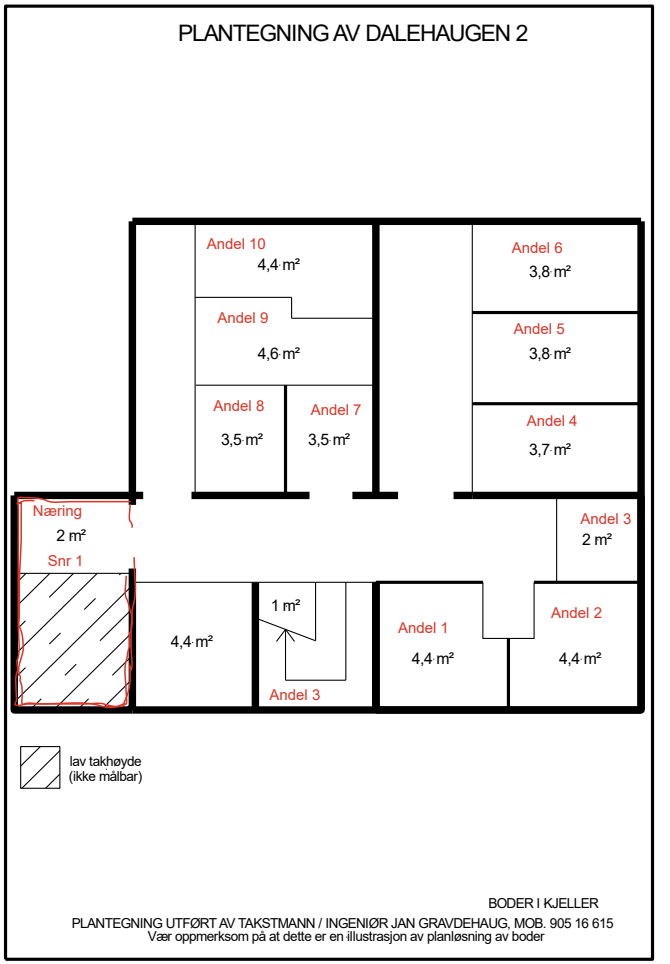
§ 13
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65

Oslo 1.8.2025

Vedlegg:

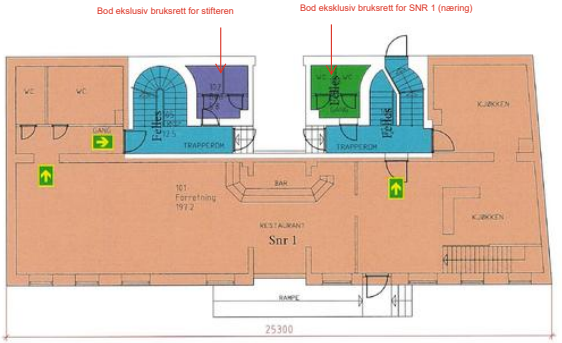
Vedlegg 1: Bod- og parkeringskart
(Bodene i kjeller, bodene i 1. etasje og parkeringsplassene i bakgården.)

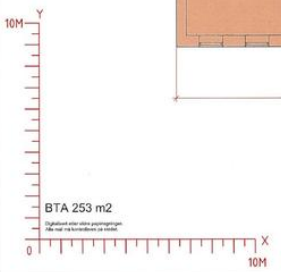


St.Halvardsgt. 65B

Plantegning 1. etasje

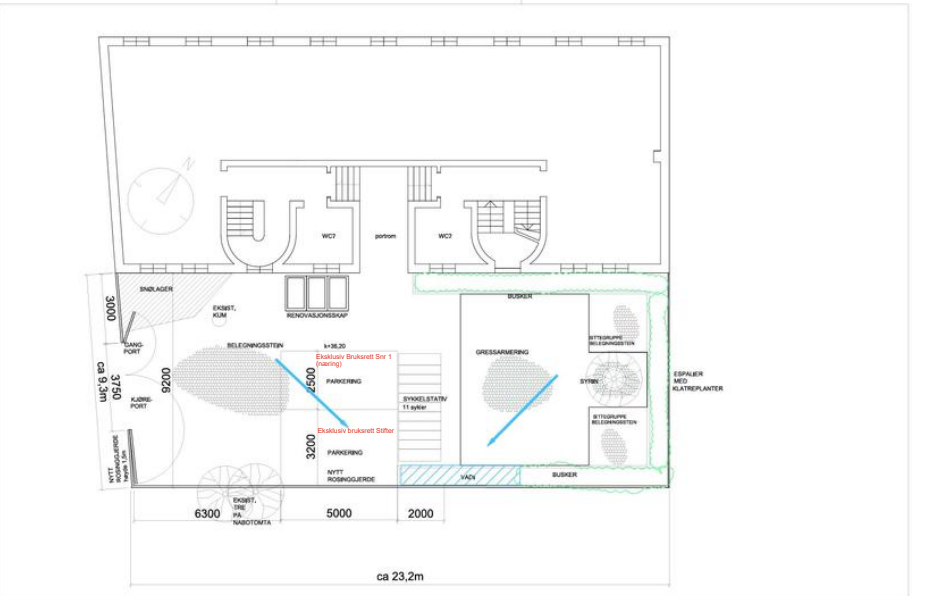
Seksjonering gnr. 232 bnr. 148, Oslo kommune





BTA 253 m2

Kaare Berg AS			
St.Halvardsgate 65 B			
Gnr.	232	Målestokk:	Skalert 1:150 A4
Bnr.	148	Arkivnr.	
Etg.	1.	Tegningsnr.	
Anno		Dato:	25.08.2011



ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS	PROSJEKTNR. 2113	PROSJEKT ST. HALVARDS GATE 65	SIGN: mk KONT. SIGN:
Wilses gate 4 0178 Oslo Tlf. 23 29 27 70	BYGGVERKE ST. HALVARDS GATE 65 AS	UTOMHUSPLAN	DATO: 22.05.22 MÅLESTOKK:1:100
DATO SIGN. KORREKSJON IND			TEGN.NR A–2.03 INDEX

Avtale om bruksrett til parkeringsplasser og boder

Mellom:

1. SAMEIET ST. HALVARDS GATE 65 org. nr. 935 177 391 (heretter kalt "Sameiet"),
2. ST. HALVARDSGATE 65 NÆRING AS, org.nr 934 545 362 (Eier av næringsseksjonen (Seksjon 1) (heretter kalt "Næringsseksjonens eier")
3. SHG 65 HOLDING AS, org. nr. 934 003 608 (Stifteren av borettslaget) (heretter kalt "Stifteren")
4. ST. HALVARDS GATE 65 B BORETTSLAG (org.nr 934 097 254) (heretter «Borettslaget»)

---

1. Bakgrunn

Sameiet består av én næringsseksjon (seksjon 1) og 10 boligseksjoner som alle er eiet av ST. HALVARDS GATE 65 B BORETTSLAG, org. nr. 934 097 254 (heretter kalt «Borettslaget») . For å sikre en tydelig og rettslig bindende fordeling av parkeringsplasser og boder i eiendommen, inngås denne avtalen. Formålet er å gi bestemte rettigheter til næringsseksjonens eier og stifteren av borettslaget, samt fastsette fordelingen av øvrige boder.

---

2. Bruksrett for Næringsseksjonen (seksjon 1)

2.1 Næringsseksjonens eier har en evigvarende og uoppsigelig bruksrett til én parkeringsplass i bakgården.
2.2 Næringsseksjonens eier har en evigvarende og uoppsigelig bruksrett til én bod i oppgangen Dalehaugen 2A.
2.3 Næringsseksjonens eier har i tillegg bruksrett til én bod i kjelleren.
2.4 Bruksrettene følger næringsseksjonen og overføres automatisk ved eierskifte, uten behov for særskilt godkjenning fra Sameiet eller Borettslaget.

---

3. Bruksrett for stifteren av borettslaget

3.1 Stifteren har en evigvarende og uoppsigelig bruksrett til én parkeringsplass i bakgården.
3.2 Stifteren har en evigvarende og uoppsigelig bruksrett til én bod i oppgangen Dalehaugen 2B.
3.3 Disse bruksrettene er ikke knyttet til en bestemt seksjon og kan fritt overføres eller omsettes.
3.4 Boden kan benyttes til lagring, kontorformål eller annet, forutsatt at dette ikke strider mot offentlig regelverk eller medfører vesentlig ulempe for andre brukere av eiendommen.
3.5 Bruk av strøm: Lys i taket i boden er tilknyttet sameiets fellesstrøm. Alt annet strømforbruk, herunder eventuell elbillading og annet bruk i boden, skal registreres via egen teller som viser faktisk forbruk.

---

4. Øvrige boder

4.1 Borettslaget har bruksrett til ti (10) boder i eiendommen.
4.2 Fordelingen av disse bodene internt mellom boligseksjonene reguleres av Borettslaget selv.
4.3 Ved endringer i bygningsmassen eller omdisponering av bodarealer, skal fordelingen som følger av denne avtalen opprettholdes så langt det er praktisk mulig.

---

5. Tinglysing

Denne avtalen skal tinglyses som en servitutt på eiendommen gnr. 232, bnr. 148 seksjonene 1-11 i Oslo kommune.
Tinglysingen skal sikre at rettighetene er bindende for nåværende og fremtidige eiere av både Næringsseksjonen og Borettslaget.

---

6. Ikrafttredelse og varighet

Avtalen trer i kraft umiddelbart og gjelder uten tidsbegrensning.

---

7. Signering

Dato: 1.8.2025.

For Sameiet St. Halvards gate 65:
Navn: Anders Gunnar Håseth
Styreleder
Signatur: _____

Joachim Holmboe Rye
Styremedlem
Signatur: _____

Navn: Arne Erik Holmboe-Rye
Styremedlem
Signatur: _____

For St. Halvardsgate 65 Næring AS eier av næringsseksjonen (Seksjon 1):
Styreleder: Anders Gunnar Håseth

Signatur: _____

For SHG 65 Holding AS (stifteren av borettslaget)

Styreleder: Anders Gunnar Håseth

Signatur: _____

For St. Halvards gate 65 B Borettslag

Styreleder: Anders Gunnar Håseth

Signatur: _____

Vedlegg:

Vedlegg 1: Bod- og parkeringskart (kjeller, 1. etasje og bakgård)

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	203325
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 2. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	16.09.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	DALEHAUGEN 2A
Postadresse:	0657 OSLO
Matrikkel:	0301-232/148

Viktig Informasjon

Vi finner ingen byggemeldte tegninger som viser sist godkjente plan av boligetasjene. Vedlagt ligger tegninger fra seksjoneringen og matrikkelheten som er tegnet opp i nyere tid. Disse er ikke godkjent i byggesak, men viser dagens situasjon. Det er ikke registrert noen uloveligheter knyttet til bruken av boligetasjene.

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 203325

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS
Wilsesg 4
0178 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202208968 - 33 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbehandler: Vilde Wøien	Dato: 04.01.2024

Adresse: DALEHAUGEN 2 A-B
Tiltakshaver: EKEBERGBYGG AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus
Eiendom: 232/148/0/0
Søker: ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS
Tiltaksart: Loftsutbygging

Ferdigattest - Dalehaugen 2 A-B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for *bruksendring av loft til to leiligheter*, mottatt 28.11.2023.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202208968			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A-1.01	24.08.2022	6/3
Loftsplan	A-2.01	23.08.2022	6/4
Takplan	A-2.02	23.04.2022	6/5
Gatefasade	A-23.01	23.08.2022	6/6
Gårdsromsfasade	A-23.02	23.08.2022	6/7

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 28.11.2023.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Vilde Wøien - saksbehandler
Celine Jødal - for enhetsleder Aleksander Stein Engvoll
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
EKEBERGBYGG AS, Josefines gate 1A, 0351 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

STIFTELSEN KAARE BERG
Postboks 399, Sentrum
0103 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 200403351 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbehandler: Tove Mette Pettersen	Dato: 26.06.2025

Adresse:	ST.HALVARDS GATE 65B	Eiendom:	232/148
Tiltakshaver:	STIFTELSEN KAARE BERG	Søker:	Esmi As
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - St.Halvards gate 65 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for brannalarmanlegg, mottatt 22.06.2004.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl § 99 nr. 1.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

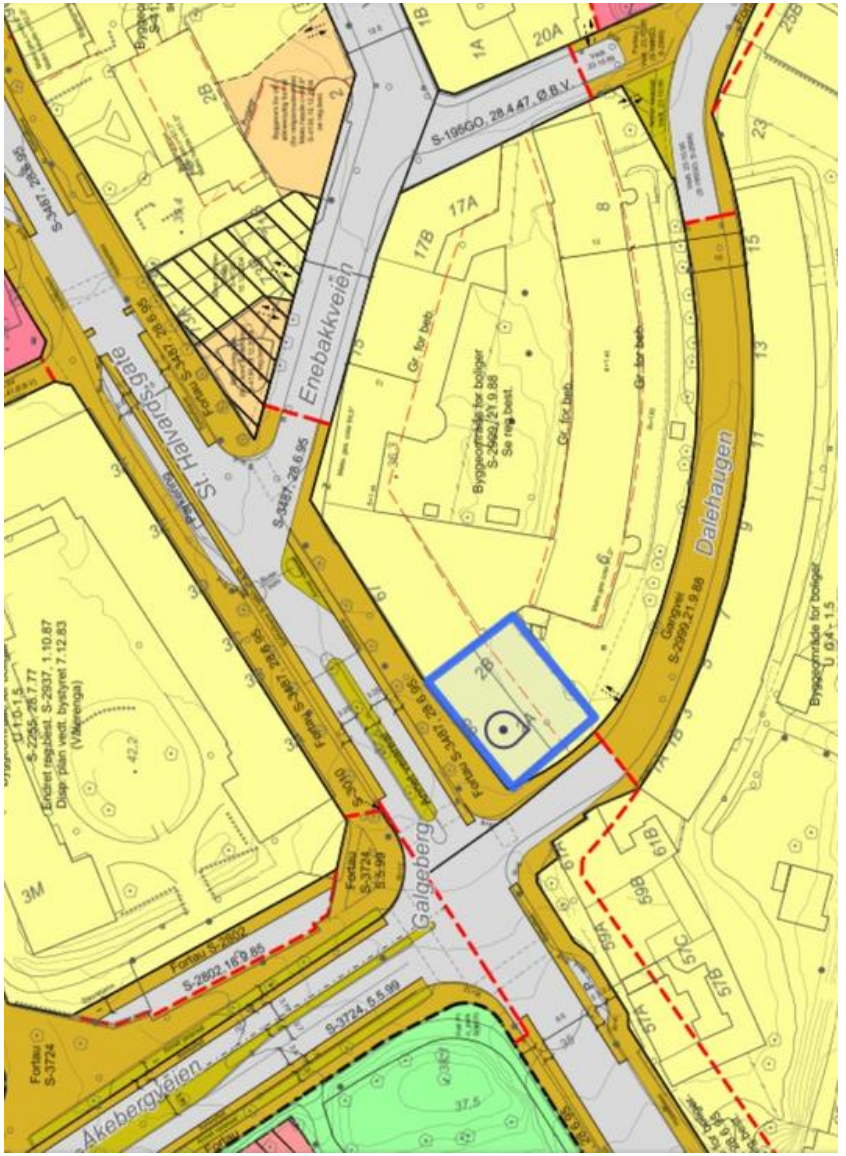
Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Tove Mette Pettersen - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Sophie Sterud

enhet 3-ukers byggesaker


Enebakkveien
Dalehaugen
Gålgeberg
Akebergveien
St. Halvardsgate
S-1960O, 28.4.47, Ø.B.V.
Gr. for beb.
Byggeområde for boliger
S-2969/21.9.88
Se reg.best.
Gangvei
S-2969/21.9.88
Fortau S-3487/28.6.95
Fortau S-3724
S-5.5.99
Fortau S-2602
S-2602,16.9.85
S-3724, 5.5.99
Byggeområde for boliger
U 0,4 - 1,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Disp. plan vedt. bystyret 7.12.83
(Vikerenga)
1A
1B
17A
17B
20A
25B
26
3M

Oslo

S-2999

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for felt J Vålerenga - som omregguleres fra tomt for bygninger med allmennyttig formål til byggeområde for boliger og offentlig trafikkområde.

Vedtaksdato: 21.09.1988
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198806930
Lovverk: PBL 1985 eller før
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer: V231095

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER i tilknytning til endret reguleringsplan for felt J - Vålerenga.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Område reguleres til:
- byggeområde for boliger
- offentlig trafikkområde gangvei

§ 3. I bebyggelse mot St. Halvards gate og Enebakkveien skal det innpasses forretning i 1. etasje. 2. etasje mot St. Halvards gate kan nyttes til kontorer. 1. etasje i hjørnebygget mot Etterstadgata og Dalehaugen kan det innpasses forretning.

§ 4. Bebyggelsen kan oppføres i maks 5 etasjer + innredet loft mot St. Halvards gate og Enebakkveien, o 4 etasjer + innredet loft mot Dalehaugen innen avgrensninger angitt på planen.

§ 5. Parkering skal dekkes i henhold til gjeldende normer og anordnes i underetasje med atkomst fra Dalehaugeen. St. Halvards gate 61 B får atkomst fra Dalehaugen via St. Halvards gate.

§ 6. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes en samlet plan som viser utforming av bebyggelsen og den ubebygde del av kvartalet med fremtidig terreng og vegetasjon, opparbeiding av arealer for lek og rekreasjon, gangveier og atkomst.

§ 7. Dalehaugen kan først opparbeides i henhold til reguleringen når Galgebergforbindelsen er ferdigstilt.

§ 8. Støynivået fra veitrafikk må ikke overstige de krav som er stilt i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 om veitrafikkstøy. Plan for støybeskyttelsestiltak må foreligge samtidig med byggemelding.

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00055862	10.09.2025	14-0551/25

Om dokumentet

Ident
2025/308317/200

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Melding til tinglysing

Løpenummer for forretning: 614806791
Vedlegg: Ja

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

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
916513909	ST. HALVARDSGATE 65 AS		Josefines gate 1A, 0351 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	232	148

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	232	148	0	1	197 / 715	Næringsseksjon	Ja	Nei
0301	232	148	0	2	44 / 715	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	232	148	0	3	54 / 715	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	232	148	0	4	48 / 715	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	232	148	0	5	46 / 715	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	232	148	0	6	44 / 715	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	232	148	0	7	54 / 715	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	232	148	0	8	48 / 715	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	232	148	0	9	46 / 715	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	232	148	0	10	60 / 715	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	232	148	0	11	74 / 715	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 308317 Tinglyst: 18.03.2025
STATENS KARTVERK

Oslo Plan- og bygningsetaten
RETT KOPI 07.02.2025 Kjetil Enger

04.12.2024 10:21

Oslo Plan- og bygningsetaten
RETT KOPI 07.02.2025 Kjetil Enger

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	48058192 KJETIL ENGER

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse
Ræder Bing Advokatfirma AS	919100265	mff@raederbing.no

Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
PB 2944, Solli	0230	Oslo	97726272

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	232	148	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
916 513 909	ST. HALVARDSGATE 65 AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = sameseksjon bolig
SN = sameseksjon næring
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	N	197	B	13				25				37				49			
2	B	44		14				26				38				50			
3	B	54		15				27				39				51			
4	B	48		16				28				40				52			
5	B	46		17				29				41				53			
6	B	44		18				30				42				54			
7	B	54		19				31				43				55			
8	B	48		20				32				44				56			
9	B	46		21				33				45				57			
10	B	60		22				34				46				58			
11	B	74		23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 715 Nevner = 715

Kettet opp etter avtale med Marianne Frisvold Furuseth 03.12.2024 Kjetil Enger

Dato	Innsenderens underskrift
7.8.2024	mff

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

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

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
7.8.2024	

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 5.8.2024		v/ styreleder Anders Gunnar Håseth
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	232	148	

Dato	Underskrift	Stempel
3.12.24		Oslo Plan- og bygningsetaten

Dato	Innsenderens underskrift
7.8.2024	

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

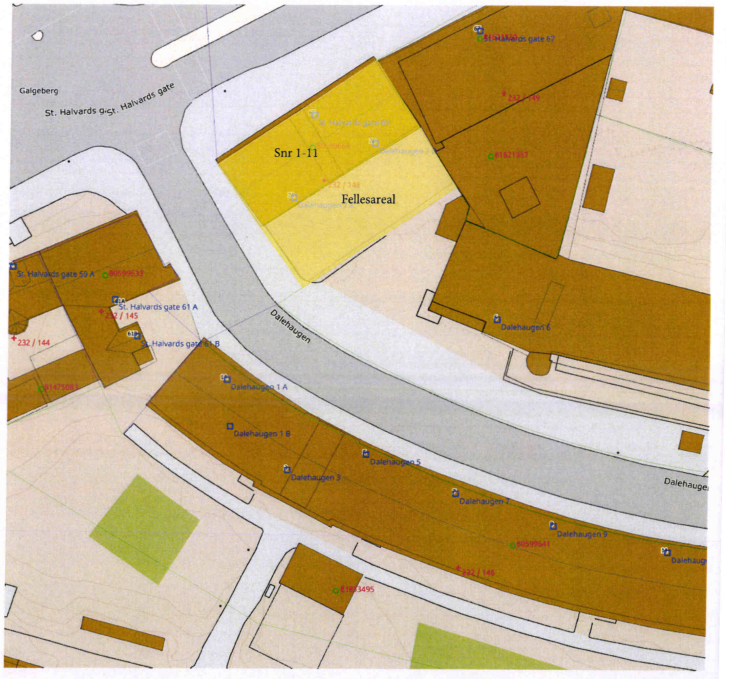
Seksjons-nummer | **Seksjonens formål** B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring | **Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | **Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:				Nevner =															

Dato	Innsenderens underskrift
7.8.2024	

Situasjonsplan

Seksjonering Gnr. 232 bnr. 148 i Oslo kommune



Oslo Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 1 av 6

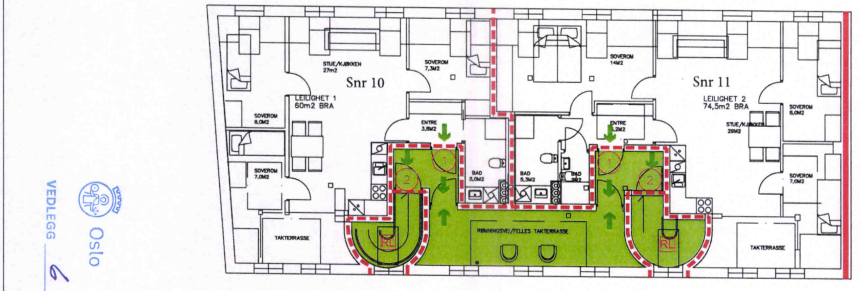

St.Halvardsgt. 65B
Seksjonering
KJELLER
Snr 1
001 Forretning 94.5
RESTAURANT
BAR
010 Lager 12.8
011 Lager 6.5
012 Lager 25.3
014 Lager 23.1
015 Lager 10.2
004 Lager 12.7
K.ROM
Oslo
Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 2 av 6
BTA 264 m2
Kaare Berg AS
St.Halvardsgate 65 B
Gnr. 232
Brn. 148
Eig. U.
Anno
Målestokk: Skalert 1:150 A4
Arkivnr.
Tegningsnr. B
Dato: 01.03.2012


St.Halvardsgt. 65B
Plantegning 1. etasje
Seksjonering gnr. 232 bnr. 148, Oslo kommune
K.ROM
K.ROM
TRAPPEROM
TRAPPEROM
BAR
RESTAURANT
Snr 1
101 Forretning 197.2
102 Lager 6
RAMPE
25300
GANG
VC
VC
Oslo
Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 3 av 6
BTA 253 m2
Kaare Berg AS
St.Halvardsgate 65 B
Gnr. 232
Brn. 148
Eig. 1.
Anno
Målestokk: Skalert 1:150 A4
Arkivnr.
Tegningsnr.
Dato: 25.08.2011


St.Halvardsgt. 65B
Plantegning 2 etasje
Seksjonering gnr. 232 bnr. 148, Oslo kommune
Kaare Berg AS
St.Halvardsgata 65 B
Gnr. 232
Bnr. 148
Etg. 2.
Anno
Målestokk: Skalert 1:150 A4
Arkivnr.
Tegningsnr.
Dato: 25.08.2011
201 Leilighet 44.3 STUE Snr 2
202 Leilighet 54.4 STUE Snr 3
203 Leilighet 48.2 STUE Snr 4
204 Leilighet 46.8 STUE Snr 5
BAD
GANG
STUE
KJØKKEN
SOV.
TRAPPEROM
Oslo
Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 4 av 6
BTA 264 m2
10M


St.Halvardsgt. 65B
Plantegning 3. etasje
Seksjonering gnr. 232 bnr. 148, Oslo kommune
Kaare Berg AS
St.Halvardsgata 65 B
Gnr. 232
Bnr. 148
Etg. 3.
Anno
Målestokk: Skalert 1:150 A4
Arkivnr.
Tegningsnr.
Dato: 25.08.2011
301 Leilighet 44.4 STUE Snr 6
302 Leilighet 54.4 STUE Snr 7
303 Leilighet 48.2 STUE Snr 8
304 Leilighet 46.8 STUE Snr 9
BAD
GANG
STUE
KJØKKEN
SOV.
TRAPPEROM
Oslo
Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 5 av 6
BTA 264 m2
10M

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/308317/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-10 13:59



PLAN LOFT

VEDLEGG ___ av ___

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

FORUTSETNINGER:	TEGNFORKLARING	
Prosjekteringstegning må ses i sammenheng med brannkonsept Det skal installeres automatisk brannalarmanlegg i etasjen etter NS 3960 Leilighetene må utstyres med manuelt slukkeutstyr, enten håndslokkere etter NS-EN 3-7 eller egnet husbrannslange som rekker inn i alle rom	REI 120 - M A2-s1,d0 [A 120] EI 60 [B 60] EI 60 A2-s1,d0 [A 60] ① EI_2 30 Sa [B 30] ② E_2 30 CSa [F 30 S] ③ EI, 60 CSa [A 60 S]	Rømningsretning Rømningsvei RL Røykluke RLS Røyklukesentral BSS Brannalarmsentral Tiltaksgrense

Nytt arkiteklunderlag — EH 11.02.22 — CH — A
REVISJON BESKRIVELSE: — TEGN. DATO — KONTR. DATO — REV.

BYGG: St. Halvards gate 65
Brannprosjekteringstegning
4.etasje

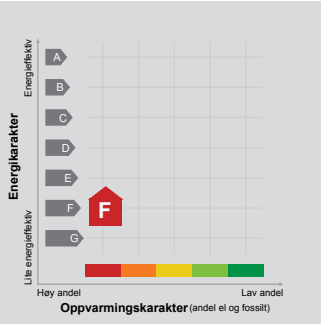
EH 03.08.21 CH 03.08.21
PROSJ. NR.: 221335
MÅLESTOKK: 1:100
FORMAT: A3
TEGN. NR.
REV.: A

FIRESAFE / FIRESAFE CONSULTING

Side 11 av 11

ENERGIATTEST

Adresse	Dalehaugen 2B
Postnummer	0657
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	232
Bruksnummer	148
Seksjonsnummer	5
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80599668
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-179477
Dato	13.10.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Redusér innetemperaturen
- Montere automatikk på utebelysning
- Luft kort og effektivt
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1878
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	49
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på glott 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 3: 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 4: 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 bereder reduseres til 70gr.

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 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: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens luftetthet 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: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 21: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, 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 boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0626/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Dalehaugen 2B - Andel 4 0657 OSLO

Betegnelse: Gnr 232, bnr 148, snr 5 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no