

Dælenenggata 28B



Velkommen til

Dælenenggata 28B



Salgsoppgaven produsert 9. oktober 2025

GRÜNERLØKKA | RODELØKKA

Nydelig 2-roms m/solrik balkong | Moderne bad 2021 | Klassisk bygård m/god takhøyde, eikeparkett, peis og stukkatur

Prisantydning	4 890 000,-
Fellesgjeld	480 351,-
Omkostninger	1 380,-
Totalpris	5 371 731,-
Fellesutgifter pr. mnd	7 023,-
BRA-i	45 kvm
Totalt BRA	47 kvm
Soverom	1

Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1899

Ansvarlig megler	Hanna Gjervan Paulsen
Telefon	404 56 222
E-post	h.paulsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

DÆLENENGGATA 28B

En nydelig og meget lys 2-roms med tilbaketrukket og rolig beliggenhet midt mellom Grünerløkka og Carl Berner. Leiligheten har sjarmerende klassiske detaljer som stukkatur, store vindusposter og generøs takhøyde på 2,7m. Hele leiligheten er gjennomført med pen 1-stavs eikeparkett og en smakfull fargepalett. Gjennomgående planløsning m/kjøkken fra 2019, lekkert bad fra 2021 m/opplegg for vaskemaskin og soverom m/utgang til sydvestvendt balkong. Bo fint til med gangavstand til "alt" du trenger i hverdagen!

- Peis
- To boder
- Bad fra 2021
- Klassiske detaljer som stukkatur
- Store vinduer og takhøyde på 2,7 m
- Solrik, sydvestvendt balkong
- IN-ordning
- Lekker 1-stavs eikeparkett fra 2023
- Hyggelig lukket bakgård
- Gangavstand til Grünerløkka, Torshov og off.kom

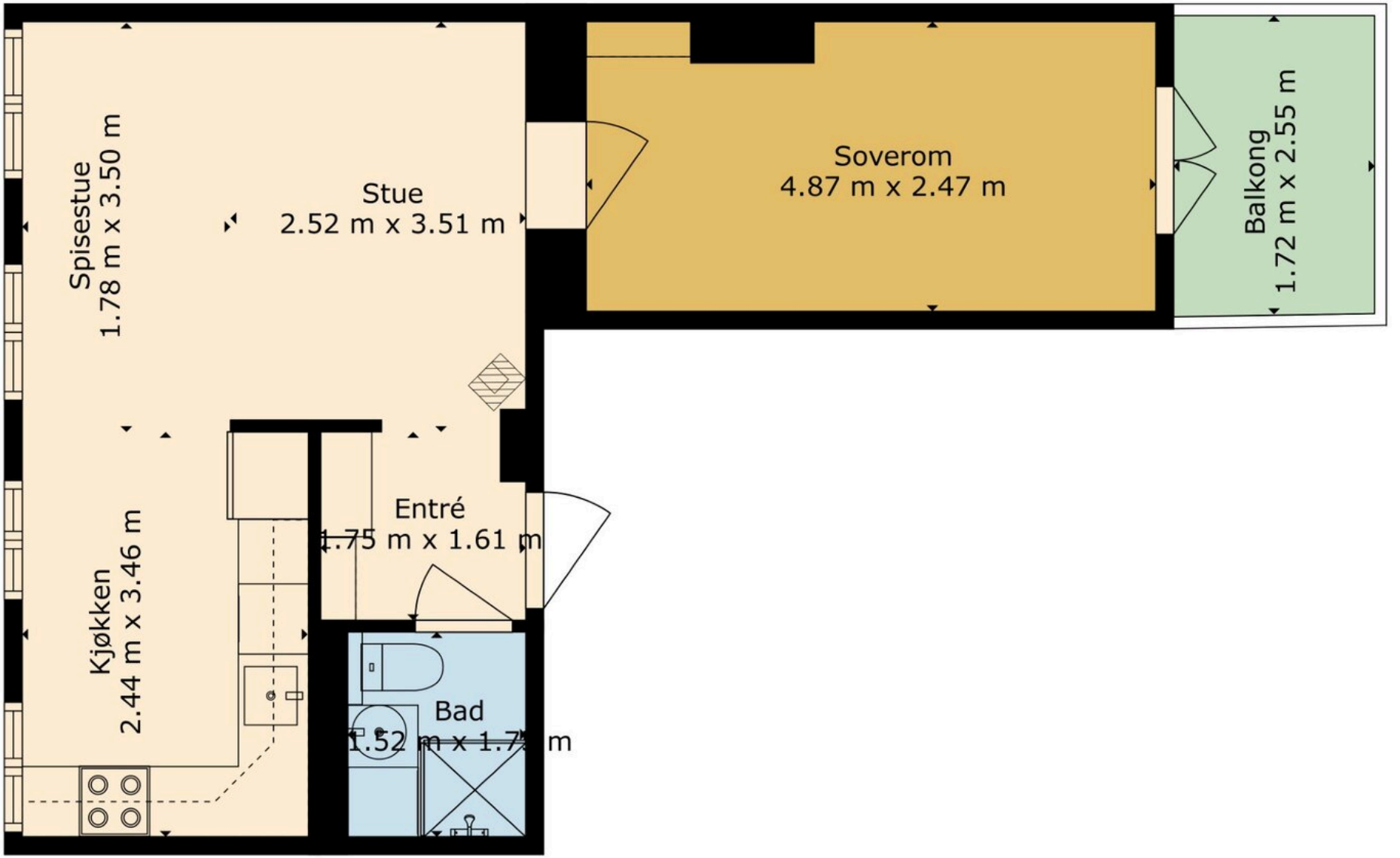
Arealer og innhold

BRA-i:	45 kvm
BRA-e:	2 kvm
Totalt BRA:	47 kvm
TBA:	3 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 45 kvm.
Total BRA: 45 kvm.
TBA: 3 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 2 kvm.


Spisestue
1.78 m x 3.50 m
Stue
2.52 m x 3.51 m
Soverom
4.87 m x 2.47 m
Balkong
1.72 m x 2.55 m
Kjøkken
2.44 m x 3.46 m
Entré
1.75 m x 1.61 m
Bad
1.52 m x 1.7




















HELLSTRÖMS
Kaffe
Salt
Te


OLD WORLD ITALIAN
HELLSTROMS
SIEMENS


LG






























P
09-20
(09-20)
P
SD 71455
EH 93615

Dælenenggata 28B

Nabolaget Rodeløkka - vurdert av 386 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	**8 min** 0.6 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	**11 min** 0.8 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	**12 min** 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	**11 min** 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	**19 min** 1.5 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	**11 min** 0.9 km
Hersleb videregående skole	**17 min**

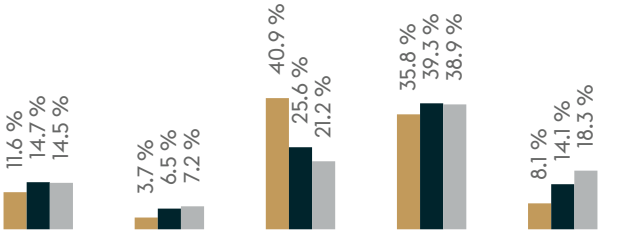
Offentlig transport

Københavngata Totalt 7 ulike linjer	**3 min** 0.2 km
Carl Berners plass Linje 17	**7 min** 0.6 km
Carl Berners plass Linje 5	**8 min** 0.6 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	**17 min** 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**7 min** 2.5 km

Barnehager

Konfektfabrikken barnehage (0-... 61 barn	**3 min** 0.2 km
Hammerfestgata barnehage (1-5 ... 53 barn	**5 min** 0.4 km
Barnas Hus barnehage (0-5 år) 181 barn	**6 min** 0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene
Bra 69/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Gående

Sport

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

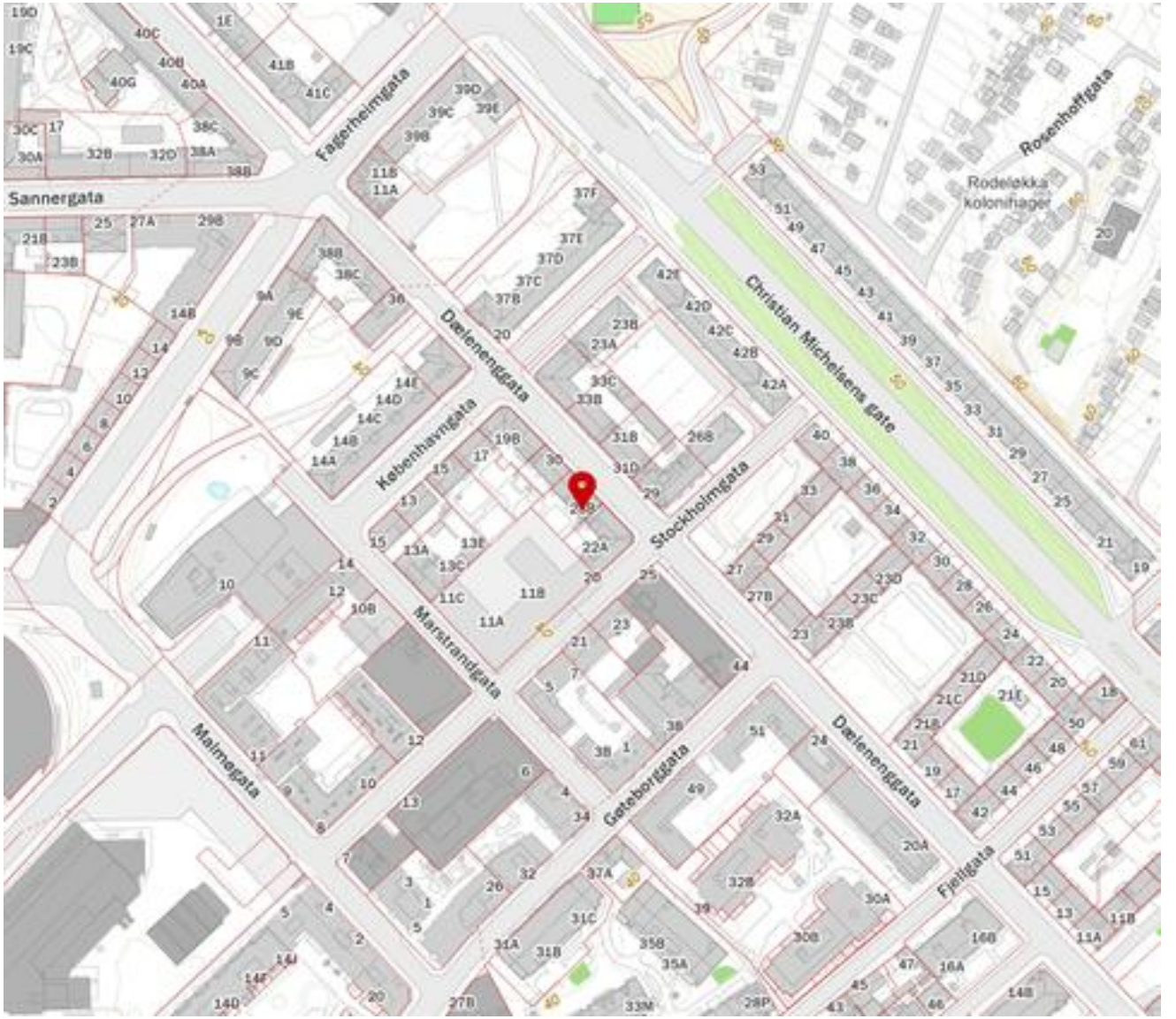
«Byhygge!»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Informasjon

Dælenenggata 28B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0270/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Dælenenggata 28B, 0567 OSLO
Gnr 227, bnr 107 i Oslo kommune
Andelsnr 5 i Dælenengg 28 Borettslag, org.nr. 961966337

Selgere
Silje Gilje Skaar
Tor Omar Heyerdahl Nyquist

Kjøpesum og omkostninger
4 890 000,- (Prisantydning)
480 351,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 370 351,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 680,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 371 731,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 381 031,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1899

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 45 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 47 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 45 kvm.
Total BRA: 45 kvm.
TBA: 3 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 2 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.

Innhold

2.etg | Totalt BRA: 47 kvm
BRA-i: 45 kvm | BRA-e: 2 kvm

Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.
Det disponeres en kjellerbod på 12 kvm (gulvareal) og loftsbod på 3 kvm (gulvareal).

Standard

ENTRÉ
Leiligheten ligger fint til i 2.etg. Du blir møtt av en innbydende entré som har plass for oppheng av jakker og sko, i tillegg til et garderobeskap. Du får også ytterligere lagringsplass i en kjellerbod på 12 kvm (gulvareal) og loftsbod på 3 kvm (gulvareal).

STUE
Den hyggelige stuen har fire store vinduer som går helt opp til taket og gir et nydelig lysinnslipp i rommet. Overflatene er malt i smakfulle farger med pen 1-stavs eikeparkett fra 2023, hvilket gjør det enkelt å sette sitt eget preg med møblering. Stuen har en smart utførelse som gir plass for sofagruppe, spisebord og annet møblement. I hjørnet av stuen står det en koselig peisovn som varmer godt på kalde dager.

KJØKKEN
Et pent kjøkken fra 2019 som ligger delvis adskilt fra stuen. Kjøkkenet er utformet i en klassisk L-form med rikelig skap- og benkeplass, for både oppbevaring og matlagning. En hvit kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Lyse fliser mellom over- og underskap. Det er installert en komfyr, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap. Alle hvitevarer medfølger handelen. Ventilator med kullfilter over kokesonen.
Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

SOVEROM
Et lunt soverom malt i en behagelig farge. Soverommet er romslig og har takhøy balkongdør. Det er god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord og garderobeskap. Godt med oppbevaringsplass i stor skyvedørsgarderobe og oppheng i åpen løsning.

Fra soverommet er det utgang til en herlig balkong på 3 kvm. Det er bygget en sittebenk, i tillegg er det plass til et lite bord og grill. Balkongen ligger vendt mot sydvest og byr på gode solforhold. Her kan du nyte de late sommerdagene!

BAD
Et moderne og tidløst bad fra 2021 tatt i regi av borettslaget. Badet er innredet

med mørke, store fliser som gir et moderne uttrykk. Det er servant i skuffeseksjon og speilskap for oppbevaring. Videre er det dusjhjørne med innfellbare glassdører og veggmontert toalett. Det er avsatt plass og opplegg for vaskemaskin. Det er installert elstyrt vifte.
Selger oppplyser at det er utfordringer med å regulere temperaturen på badet vinterhalvåret. De har vært i kontakt med elektriker som mistenker at det er termostaten. Ettersom badet er nytt vil dette sannsynligvis være dekket av garanti, kjøper må selv ta over saken med elektriker.

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

Selger opplyser:
2025 - Ny 1-stavs eikeparkett i gang.
- Sprekk i murpuss på eiendommens fasade har blitt utbedret. Arbeidet ble utført av Wettergren Fasade AS. Det ble i den forlengelse lagt stålbeslag over fasadeområdet for å hindre ytterliggere vanninntrengning og skade. Sistnevnte arbeid ble utført av City Taktekking AS. Styret besitter dokumentasjon.
2023 - Ny 1-stavs eikeparkett i stue/kjøkken og soverom.
- Ved El-tilsyn ble det avdekket et mindre avvik som ble utbedret. Arbeidet ble utført av Elmaker Elektro AS. Dokumentasjon foreligger.
- Calling-anlegget ble oppgradert i 2023. Styret besitter dokumentasjon.
2021 - Badet ble oppgradert i regi av borettslaget. Rørlegger og Boligkonsulenten AS. Det ble i etterkant utført rutinekontroll av Elvia AS. Styret besitter dokumentasjon.
2019 - Kjøkkenet ble oppgradert av forrige eier.
2014 - Nye balkongdører. Styret besitter dokumentasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Totalrenovering av bad og rør i hele borettslaget i perioden oktober til desember 2021. Arbeidet ble utført av Rørlegger og Bolig Konsulenten AS, org.nr. 997 395 360.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Alt ble fornyet i forbindelse med oppgraderingen i 2021. Arbeidet ble utført av Rørlegger og Bolig Konsulenten AS, org.nr. 997 395 360.

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

Ja, faglært. Rørlegger og Bolig Konsulenten AS, org.nr. 997 395 360 var ansvarlig for oppgraderingene i 2021. Samtlige av baderommene i borettslaget ble totalrenovert. Styret besitter dokumentasjon for prosjekteringen.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Ved to anledninger er det reparert sprekk i murpuss på fasaden. Arbeidet er utført av Wettergren Fasade AS, org.nr. 964 864 683. Det er også lagt stålbeslag over fasadeområdet for å hindre ytterliggere vanninntrengning og skade. Sistnevnte arbeidet ble utført av City Taktekking AS, org.nr. 911 065 290.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Vi er ikke kjent med at det har vært utført slikt arbeid.

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja. Tidligere eier har opplyst at det ble oppdaget et mindre avvik ved el-tilsyn i 2023, som ble reparert kort tid etter. Arbeidet ble utført av Elmaker Elektro AS, og det foreligger samsvarserklæring.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Det ble ifølge tidligere eier utført rutinekontroll av Elvia AS etter arbeid på bad i 2021.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei. Borettslaget disponerer ikke arealer til parkering e.l.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Rørlegger og Bolig Konsulenten AS, org.nr. 997 395 360 var ansvarlig for oppgraderingene i 2021. Samtlige av baderommene i borettslaget ble totalrenovert.

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

Var tiltaket søknadspliktig? Ja.
Har arbeidet blitt godkjent? Ja.

Arbeidet ble gjennomført før vår og forrige eiers, eiertid. Deler av loftet ble bygget om til leilighet før tidligere eier flyttet inn. Styret skal besitte nødvendig dokumentasjon.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei. Borettslagets calling-anlegg er oppgradert, men dette ansees ikke for å være omfattet av "arbeid på eiendommen".

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Vi har hatt noen utfordringer med å regulere temperaturen på badet vinterhalvåret, dvs. finregulere temperaturen slik at det ikke blir for varmt/kaldt. Vi har vært i kontakt med elektriker som mistenker at det er termostaten. Ettersom

badet ble renovert i 2021 vil dette sannsynligvis være dekket av garantien.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja. Andelseiere i særlig 5. etg. har opplyst at de har noe dårligere trekk i peis/pipe. Det har ikke vært et problem for oss.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei. Vi er ikke kjent med slike skader, men kjelleren oppleves som noe rå.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei. Vinduene er av en viss alder, og kan være noe trange å lukke samt gi noe trekk.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Det er ved to anledninger reparert sprekk i murpuss på fasaden. Arbeidet er utført av Wettergren Fasade AS, org.nr. 964 864 683. Det er også lagt stålbeslag over fasadeområdet for å hindre ytterliggere vanninntrengning og skade. Sistnevnte arbeidet ble utført av City Taktekking AS, org.nr. 911 065 290. Gulvet i leiligheten har noen skjevheter.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja. Vi har ved to anledninger den siste tiden opplevd at det har lekket fra kjøkkenvasken og ned i innredningen under når vi har hatt mye vann i vasken. Mistenker at det er en ødelagt pakning eller lignende. Ingen andre kjente feil knyttet til vann og avløp.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja. Det ble ved én hendelse rapportert om én mus i kjeller av en beboer. Styret iverksatte tiltak, men det er verken før eller siden observert noen mus eller spor av slike. Det er heller ikke rapportert om andre skadedyr.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Det foreligger takstrapport datert 8. oktober 2025 utført av takstmann Jo Henrik Stigen v/Stigen Boligtakst AS.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Boligens areal er oppgitt i tidligere salgsoppgave og taksrapport av 8. oktober 2025.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja. Det er pågående byggearbeid på naboeiendommen i Marstrandsgata 9-11, som gjelder oppføring av leilighetskompleks. I tillegg pågår det renovering av Dælenenggata 26.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Ja. Det vises til pågående arbeid på naboeiendommer. Disse arbeidene har ikke påvirket oss i særlig stor grad. Det mest støyende arbeidet skal være over (spunting mv.).

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei. Vi har vært/er medlem av selskapets styre og er ikke kjent med at borettslaget er involvert i noen tvister eller konflikter.

Bygningssakkyndig

Jo Henrik Stigen

Byggemåte

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

Bygning, generelt: Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i trekonstruksjon/mur. Yttertak er ikke besiktiget. Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter. Leilighetene har adkomst via felles oppgang. Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater
- Vinduer med 2- lags isoler glass med produksjonsår 1984
- En ytterdør med ekstra sikkerhetslås. 2- lags isolerglass terrassedør fra 2014 iflg kunde.

Overflater:
- Gulv: Parkett, fliser på bad.
- Vegger: Malte glatte flater, fliser på bad.
- Tak: Malte glatte flater.
Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

Bygningsdeler med TG2, avvik som kan kreve tiltak:
- Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.
- Dører: Ytterdør med bruksslitasje.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er registrert noen skjevheter. Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt. Ved enkel nivellering av: Stue er det registreres et høydeavvik på ca. 1,5cm og 2,5 igjennom rommet. Kjøkken er det registreres et høydeavvik på ca. 1,5cm.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Innvendige dører: Baderomsdør med bruksslitasje.

- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Andre installasjoner: Selger oppplyser at det er utfordringer med å regulere temperaturen på badet vinterhalvåret. De har vært i kontakt med elektriker som mistenker at det er termostaten.
- Kjøkken› Overflater og innredning: Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
- Kjøkken› Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:
Selger oppplyser at det er utfordringer med å regulere temperaturen på badet vinterhalvåret. De har vært i kontakt med elektriker som mistenker at det er termostaten. Ettersom badet er nytt vil dette sannsynligvis være dekket av garanti.

Innbo og løsøre

Alle hvitevarer på kjøkken medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklampe på kjøkken
- Taklampe over spisebord
- Hjørnelampe i stue

Medfølger:
- Alle hvitevarer på kjøkken
- Vaskemaskin

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

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

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
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Leiligheten oppvarmes med elektriske panelovner og gulvvarme på badet.
Peisovn.

Varmtvann er felles i regi av borettslaget.
Anlegg med automatsikringer.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette

med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et årlig strømforbruk på 6 682 kWh per år. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 7 023,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer varmtvann, fibernett, trappevask, forretningsførsel, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter.
Herav:
Driftsutgifter 3 178,-
Renteutgifter 2 705,-
Avdrag 1140,-

Det budsjetteres med en årlig økning på felleskostnadene med 4%.

Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene.

Andre utgifter

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 121 004,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 484 014,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet fiberbredbånd fra GobalConnect som er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslag Dælenenggata 28 består av 12 andelsleiligheter.
- Forretningsførsel og regnskap håndteres av Jonas Sundet. Selskapets revisor er Nordstrand Revisjon AS.
- Trappevask utføres av Real Facility Services AS i henhold til inngått avtale.

Styret har i perioden arbeidet med følgende saker:
- Fulgt opp og informert knyttet til bygningsarbeid i naboård.
- Fulgt opp økonomisk situasjon og vurdert økonomiske tiltak i tråd med prisstigning.
- Innhentet tilbud og sagt opp tidligere avtale om vask og signert ny avtale.
- Alminnelig drift og vedlikehold, hagearbeid og organisering av dugnad.

Dette ble også snakket om styrets oppgaver fremover:
- Vedrørende forsikring; arbeide videre med å se om man kan få kostnadene ned,

eventuelt innhente ny tilstandsrapport.
- Det kom innspill om at man ønsker å bytte vinduer og man ber styret ta med seg dette videre.
- En andelseier har merket en liten sprekk i taket. Dette må men ta med seg i videre arbeid og vurdere om man skal innhente videoer som ble gjort av utbyggers representant før arbeidet startet.

Styreleder opplyser i mail til megler den 10.10.2025:
- Vi har sett tegn til mus/rotter i kjeller, satt ut feller men ingen «fangst».
- Nei, ingen ting planlagt - men som dere sikkert vet er det gammelt bygg med enkelte elementer som kommer til å kreve oppgradering pga levetid.

Pågående byggeprosjekt/eiendomsutvikling Marstrandsgata 11:
https://roislandco.no/boligprosjekter/marstrandgata-11/

Forretningsfører
Jonas Bjerck Sundet

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 480 351,-pr. 01.10.2025

Det er ikke sikringsordning i borettslaget.

Borettslaget har to felles lån:

Handelsbanken
Saldo: 953 143,-
Nedbetalings dato: 01.11.2038
Rentesats: 6,40%
Avdrag: 9 068,-

Handelsbanken
Saldo: 3 360 474,-
Nedbetalings dato: 01.09.2046
Rentesats: 6,40%
Avdrag: 24 419,-

Borettslaget har et lån med IN-ordning. Det gir andelseier mulighet til å nedbetale sin andel fellesgjeld og redusere felleskostnadene i mnd.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 13 024,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsregnskapet viser et årsresultat på kr. 152 162,-.

Borettslagets regnskap og budsjett ligger vedlagt.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Styret forventer at alle beboere deltar på dugnader i regi av borettslaget. Dugnadene bidrar til å redusere felleskostnadene samt bedre det fysiske og sosiale bomiljøet i borettslaget.

Dyrehold

Borettshavere kan holde kjæledyr dersom dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold krever styregodkjennelse.

Borettslagets forsikring

Tryg Forsikring
Polisenr. 4030393

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 418 kvm (Eiertomt)
Borettslaget har nydelig bakgård med beplantning og sittegrupper.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger i et sentralt og populært boligområde på Rodeløkka. Nærområdet byr på flere hyggelige kaféer, små forretninger, grønnsaksforretninger og flere dagligvarebutikker. Umiddelbar nærhet til flere populære rekreasjonsområder som Birkelunden park, Torshovdalen og Sofienbergparken, samt koselige turmuligheter langs Akerselva.

Leiligheten ligger også nær det urbane livet på Grünerløkka med et utvalg av kaféer, restauranter og butikker. Det arrangeres et fargerikt loppemarked på Birkelunden hver søndag, som kan være en perfekt dagsaktivitet. Gangavstand til Carl Berner og Ringnes park med Ringen kino, butikker og treningssentre som Fresh fitness, SATS og Fitness24seven som nærmest. Det er også gangavstand til alle Torshovs fasiliteter med et rikelig utvalg av kaféer, butikker og teater.

Det er et godt tilbud av offentlig transport med t-bane, trikk og buss rett i nærheten. Carl Berners plass ligger kun 5-10 minutter gange unna som er et knutepunkt for offentlig transport som tar deg dit du vil.

Perfekt beliggenhet om du ønsker å bo i et urbant og sentralt område!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for:
- Utskiftning av vannledninger gjennom etasjer med riving og gjenoppbygging av bad datert 08.03.2022
- Oppføring av balkonger mot gårdsrom datert 09.12.2014
- Oppføring av trekonstruksjon/pergola datert 13.12.1993
- Rehabilitering av bygård datert 25.05.1992
- wc i 1. - 4.etg datert 01.03.1974

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

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger ekspedisjonsdokument for:
- Reparasjon etter brann datert 1941
- Bruksforandring av lokale datert 1999
- Vaaningshus datert 1898

Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest, men angir ikke noe om eiendommens tilstand og sier lite om de offentligrettslige vilkårene, som kjøpere bør sette seg inn i etter behov. Ekspedisjonsdokumentet er vedlagt salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert til byggeområde for industri etter S-172GO.
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

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

Marstrandgata 9 - 11 - Stockholmgata 18 - 20 - Oppføring av boligbygg og riving av eksisterende bygninger
Søknaden omfatter riving av eksisterende bygninger på eiendommene og oppføring av et kombinert bolig- og næringsbygg på 6 etasjer på hjørnet mot Marstrandgata og Stockholmgata. Det etableres felles utearealer i bakgården og på takterrasser.
Status: Igangsettingstillatelse gitt
Saksnummer: 202205720 - Byggesak
Det må påberegnes støy fra byggeprosjektet, det kan påvirke leilighetens utsyn.

Oppføring av omsorgsboliger i Dælenenggata
Det foreslås å omregulere dagens parkområde ved Dælenenggata og en del av

Dælenenggata, for å legge til rette for 12 omsorgsboliger for personer med kognitiv svikt, sikre dagens parkområde med gangvei og å oppgradere deler av Dælenenggata til gatetun. Forslaget åpner for et nytt bygg med 6 etasjer i forlengelse av Fagerheimgata 11. Grøntarealet mellom Ring 2 og Dælenenggata reguleres til park, og mellom Fagerheimgata og Københavngata reguleres Dælenenggata til gatetun.
Saksnummer: 2025/06818 - Plansak
Status: Under behandling

Stockholmgata 25 - gøteborggata 42 - 44 - Bruksendring av næringsbygg til studentboliger og oppføring av innfill-bygg med seks studentboliger - Campus Grünerløkka
Saksnummer: 2025/10235 - Byggesak
Status: Under behandling

Stockholmgata 23 - Riving av bakgårdsbygg
Saksnummer: 202119611 - Byggesak
Status: Tillatelse gitt

Dælenenggata 33 - oppføring av fire balkonger
Saksnummer: 2025/10742 - Byggesak
Status: Under behandling

Københavngata 21 B - oppføring av balkong i 4. etasje
Saksnummer: 2025/10740 - Byggesak
Status: Under behandling

Københavngata 14 A-E - Bruksendring av loft til boliger og fasadeendringer
Saksnummer: 202451379
Status: Rammetillatelse gitt

Marstrandgata 10 A-B - oppføring av bolig og næringsbygg
Tiltaket omfatter oppføring av et nytt bolig- og næringsbygg. Det vil etableres 15 leiligheter, samt næringslokaler i 1. etasje ut mot gate. Bygningen plasserer seg som en infill mellom eksisterende bygningsmasse. Kvartalet har originalt vært en del av Bergene Chokoladefabrikk, men består i dag av både nyere og eldre bebyggelse.
Saksnummer: 2025/04638 - Byggesak
Status: Under behandling

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:

301/227/107:
20.12.1990 - Dokumentnr: 77682 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:110
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:255
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:257
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:258
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:261 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:261 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:261 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:261 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:261 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:261 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:261 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:261 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:261 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:261 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:261 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:261 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:261 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:261 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:320 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:320 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:320 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:320 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:320 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:320 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:320 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:320 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:320 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:320 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:390
Rett til atkomst,vedlikeh.,plikt til utbedr. etter komm.
krav (30 år). Fl. best. Kan ikke slettes uten samtykke fra
Oslo Kommune v/dir. for Eiendom og Utbygging.

17.12.1875 - Dokumentnr: 900278 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA L NR 116/118

09.10.1989 - Dokumentnr: 69008 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:257
Bestemmelse om bruksrett
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

20.12.1990 - Dokumentnr: 77683 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:261 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:261 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:261 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:261 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:261 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:261 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:261 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:261 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:261 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:261 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:261 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:261 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:261 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:261 Snr:14
Rett til adkomst,vedlikeh.,plikt til utbedr. etter komm.
krav (30 år).Fl. best. Kan ikke slettes uten samtykke fra
Oslo Kommune v/dir. for Eiendom og Utbygging.
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.

Verneklasse/SEFRAK

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

setning.

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

selger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 000,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 22. oktober 2025

Ansvarlig megler

Hanna Gjervan Paulsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 40456222

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Dælenenggata 28B

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Dælenenggata 28 B, 0567 OSLO
OSLO kommune
gnr. 227, bnr. 107
Andelsnummer 5

Sum areal alle bygg: BRA: 47 m² BRA-i: 45 m²



Befaringsdato: 22.09.2025 **Rapportdato:** 08.10.2025 **Oppdragsnr.:** 13907-3203 **Referansenummer:** FY3806

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dælenenggata 28 B, 0567 OSLO
Gnr 227 - Bnr 107
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

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

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

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

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

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

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

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

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1899

UTVENDIG Gå til side

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

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 1984

En ytterdør med ekstra sikkerhetslås. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2014 iflg kunde

Utgang fra soverom til en balkong på ca. 3m2.

INNVENDIG Gå til side

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

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Iflg geo.ngu.no/kart/radon ligger leiligheten innenfor ett område med moderat til lav radonmålinger.
Radon er en gass som dannes fra naturlige radioaktive stoffer i bakken. Gassen siver inn i bygninger fra sprekker i gulv eller vegger, konstruksjonsskjøter eller åpninger rundt rør, kabler eller pumper. Uten tilstrekkelig utskiftning av luft vil konsentrasjonen øke til et farlig nivå.

Trebjelkelag med stubbeloft mellom etasjene med bærende undergulv av antatt trebord, antatt stubbeloftfyll av leire i bjelkelaget.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.
Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift: 2017
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,7cm fall.
Nedsenket dusjsone.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Elstyrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.
Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

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

Dælenenggata 28 B, 0567 OSLO
Gnr 227 - Bnr 107
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Beskrivelse av eiendommen

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

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

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet med fliser samt fyring med ved.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med automatsikringer.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

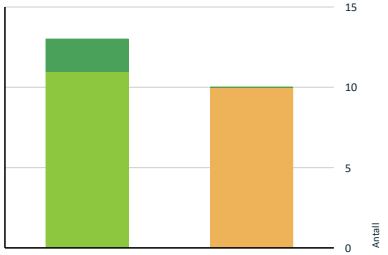
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
	Utvendig > Vinduer	Gå til side
	Utvendig > Dører	Gå til side

Dælenenggata 28 B, 0567 OSLO
Gnr 227 - Bnr 107
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
	Innvendig > Radon	Gå til side
	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
	Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken/stue > Overflater og innredning	Gå til side
	Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken/stue > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1899

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 1984

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.
Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 1984 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Elder vinduer som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om vinduer bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet.

TG 2 Dører

En ytterdør med ekstra sikkerhetslås.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Ytterdør med bruksslitasje

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Vedlikehold bør utføres.

TG 1 Dører - 2

2 lags isolerglass terrassedør fra rundt 2014 iflg kunde

Dælenenggata 28 B, 0567 OSLO
Gnr 227 - Bnr 107
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra soverom til en balkong på ca. 3m2.

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

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

INNVENDIG

TG 1 Overflater

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

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag med stubbeloft mellom etasjene med bærende undergulv av antatt trebord, antatt stubbeloftfyll av leire i bjelkelaget.

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

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

Vurdering av avvik:
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Ved enkel nivellering av :
Stue er det registreres et høydeavvik på ca. 1,5cm og 2,5 igjennom rommet
Kjøkken er det registreres et høydeavvik på ca. 1,5cm.

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

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

Konsekvens/tiltak
- 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.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Iflg geo.ngu.no/kart/radon ligger leiligheten innenfor ett område med moderat til lav radonmålinger.

Radon er en gass som dannes fra naturlige radioaktive stoffer i bakken. Gassen siver inn i bygninger fra sprekker i gulv eller vegger, konstruksjonsskjøter eller åpninger rundt rør, kabler eller pumper. Uten tilstrekkelig utskiftning av luft vil konsentrasjonen øke til et farlig nivå.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Det er etablert ildsted i stuen.
Det er ingen kjente feil eller påbud som selger kjenner til.

Feieluke er ikke i leiligheten, denne er antagelig i fellesrom for blokken.

Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

TG 2 Innvendige dører

Innerdører i trekarm med malt listverk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Baderomsdør med bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes overflatebehandling

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift: 2017

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,7cm fall. Nedsenket dusjsone.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Elstyrt vifte.

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

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

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

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Dælenenggata 28 B, 0567 OSLO
Gnr 227 - Bnr 107
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

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

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv og elektriske varmekabler. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,7cm fall. Nedsenket dusjsone.

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

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

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

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er åpning i kjøkkenskrog. Det ble utført fuktmåling i dette området. Det ble ikke registrert forhøyede verdier på befaringsdag. Det ble målt 6% fuktkvote.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.

Tilstandsrapport

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

Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Boliger som er bygget etter 2010 skal ha lekkasjestopper i rom som kjøkken, egne toalettrom og bod med varmtvannsbereder. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv. – Kravet gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

2. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

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

Det kan være at borettslag har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kontakte borettslaget og forhøre seg om dette er lov.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 1 Avløpsrør

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

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

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i boligen med luftespalte i vindu og lufting via åpning av vinduer/terrassedør. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da

Dælenenggata 28 B, 0567 OSLO
Gnr 227 - Bnr 107
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Varmtvannstank

Varmtvann er felles i regi av borettslaget.

Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

TG 2 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet med fliser samt fyring med ved.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Selger oppplyser at det er utfordringer med å regulere temperaturen på badet vinterhalvåret. De har vært i kontakt med elektriker som mistenker at det er termostaten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dette bør undersøkes nærmere.

TG 1 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.

Anlegg med automatsikringer.

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

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

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

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

3. 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?
   Nei

Generell kommentar

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

Det foreligger dokumentasjon på avsluttet tilsynssak, utført av Omexom Elsikkerhet AS. Utifra at det foreligger dokumentasjon på anlegget i form av kontroll på det elektriske anlegget etc, så legges denne dokumentasjon til grunn i vurderingen. TG 1 er satt basert på denne dokumentasjonen og enkel visuell observasjon av anlegget, og ikke en elektrofaglig gjennomgang av anlegget.

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.

Brannslukker og røykvarsler.

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

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 Service 2023
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Dælenenggata 28 B, 0567 OSLO
Gnr 227 - Bnr 107
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft		2		2		1	3
2. Etasje	45			45	3		45
Kjeller						12	12
SUM	**45**	**2**			**3**	**13**	**60**
SUM BRA	**47**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
2. Etasje	Bad, kjøkken/stue, entré, soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

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

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

Kunde opplyser at det medfølger boder og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da bodene er fylt opp med lagrede gjenstander.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom. Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.
Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar.
Dette er ikke kontrollert videre.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling. Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Dælenenggata 28 B, 0567 OSLO
Gnr 227 - Bnr 107
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	45	0

Kommentar

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.9.2025	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Silje Gilje Skaar	Kunde
	Tor Omar Heyerdahl Nyquist	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	227	107	0	0	418 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Dælenenggata 28 B

Hjemmelshaver
Dælenengg 28 Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
961966337		Ukjent	Silje Gilje Skaar og Tor Omar Heyerdahl Nyquist

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
5

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig og interne veier.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Borettslaget eier tomten på 418,00 m2.

Tinglyste/andre forhold

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

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
Balkonger ble oppgradert i 2014. Styret besitter dokumentasjon.
- Kjøkkenet ble oppgradert av forrige eier i 2019. Det foreligger ikke dokumentasjon for arbeidet så vidt oss bekjent.
- Baderommet ble oppgradert i regi av borettslaget i 2021. Rørlegger og Boligkonsulenten AS, org.nr. 997 395 360 var oppdragstaker. Det ble i etterkant utført rutinekontroll av Elvia AS. Styret besitter dokumentasjon.
- Ved El-tilsyn i 2023 ble det avdekket et mindre avvik som ble utbedret. Arbeidet ble utført av Elmaker Elektro AS. Se vedlagte dokumentasjon.
- Det ble lagt ny enstavs eikeparkett i stue/kjøkken og soverom i 2023, og gang i 2025. Arbeidet ble utført av tømrer som familietjeneste. Dokumentasjon foreligger ikke.
- Calling-anlegget ble oppgradert i 2023. Styret besittet dokumentasjon.
- Sprekk i murpuss på eiendommens fasade har blitt utbedret ved to anledninger, sist i 2025. Arbeidet ble utført av Wettergren Fasade AS, org.nr. 964 864 683. Det ble i den forlengelse lagt stålbeslag over fasadeområdet for å hindre ytterliggere vanninntrengning og skade. Sistnevnte arbeid ble utført av City Taktekking AS, org.nr. 911 065 290. Styret besitter dokumentasjon.

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:
Baderommet ble totalrenovert i regi av borettslaget i 2021, jf. over. Det ble i den forbindelse foretatt oppgradering av el- anlegg på baderom. Styret besitter dokumentasjon.
- Sprekk i murpuss på eiendommens fasade har blitt utbedret ved to anledninger, sist i 2025. Arbeidet ble utført av Wettergren Fasade AS, org.nr. 964 864 683. Det ble i den forlengelse lagt stålbeslag over fasadeområdet for å hindre ytterliggere vanninntrengning og skade. Sistnevnte arbeid ble utført av City Taktekking AS, org.nr. 911 065 290. Styret besitter dokumentasjon.

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:
Selger oppplyser at det er utfordringer med å regulere temperaturen på badet vinterhalvåret. De har vært i kontakt med elektriker som mistenker at det er termostaten. Ettersom badet er nytt vil dette sannsynligvis være dekket av garanti

Dælenenggata 28 B, 0567 OSLO
Gnr 227 - Bnr 107
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	22.09.2025	Under befaring	Innhentet		Nei
Ferdigattest balkonger	09.12.2014		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	22.09.2025	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Innhentet		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke vist		Nei
Megler	08.10.2025	Megler opplysninger	Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse	18.09.2025	Opplysninger på boligen	Fremvist		Nei
Samsvarserklæring	23.03.2023	Elmaker Elektro AS	Fremvist		Nei
Tegninger	05.07.2011		Fremvist		Nei
Avsluttet tilsynssak	24.03.2023	Omexom Elsikkerhet AS	Fremvist		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	13.04.2023		Fremvist		Nei
FDV- Bad	17.12.2021	Rørlegger og Boligkonsulenten AS	Fremvist		Nei
Ferdigattest	08.03.2022		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.10.2025	
2	08.10.2025	Lagt inn megler opplysninger

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Dælenenggata 28 B, 0567 OSLO
Gnr 227 - Bnr 107
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

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/FY3806

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

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
8. okt. 2025

Oppdragsnummer
29-0270/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Dælenenggata 28B, 0567 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Silje Gilje Skaar, Tor Omar Heyerdahl Nyquist

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. juni 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 4030393
Forsikret i: Tryg Forsikring NUF

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad og rør i hele borettslaget i perioden oktober til desember 2021. Arbeidet ble utført av Rørlegger og Bolig Konsulenten AS, org.nr. 997 395 360.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alt ble fornyet i forbindelse med oppgraderingen i 2021. Arbeidet ble utført av Rørlegger og Bolig Konsulenten AS, org.nr. 997 395 360.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger og Bolig Konsulenten AS, org.nr. 997 395 360 var ansvarlig for oppgraderingene i 2021. Samtlige av baderommene i borettslaget ble totalrenovert. Styret besitter dokumentasjon for prosjekteringen.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja, kun av faglært. Ved to anledninger er det reparert sprekk i murpuss på fasaden. Arbeidet er utført av Wettergren Fasade AS, org.nr. 964 864 683. Det er også lagt stålbeslag over fasadeområdet for å hindre ytterliggere vanninntrengning og skade. Sistnevnte arbeidet ble utført av City Taktekking AS, org.nr. 911 065 290.

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

Eventuell kommentar: Vi er ikke kjent med at det har vært utført slikt arbeid.

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier har opplyst at det ble oppdaget et mindre avvik ved el-tilsyn i 2023, som ble reparert kort tid etter. Arbeidet ble utført av Elmaker Elektro AS, og det foreligger samsvarserklæring.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? Det ble ifølge tidligere eier utført rutinekontroll av Elvia AS etter arbeid på bad i 2021.

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

Eventuell kommentar: Borettslaget disponerer ikke arealer til parkering e.l.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger og Bolig Konsulenten AS, org.nr. 997 395 360 var ansvarlig for oppgraderingene i 2021. Samtlige av baderommene i borettslaget ble totalrenovert.

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeidet ble gjennomført før vår og forrige eiers, eiertid. Deler av loftet ble bygget om til leilighet før tidligere eier flyttet inn. Styret skal besitte nødvendig dokumentasjon.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som vi er kjent med.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som vi er kjent med.

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

Nei

Eventuell kommentar: Borettslagets calling-anlegg er oppgradert, men dette ansees ikke for å være omfattet av "arbeid på eiendommen".

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som vi er kjent med.

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Vi har hatt noen utfordringer med å regulere temperaturen på badet vinterhalvåret, dvs. finregulere temperaturen slik at det ikke blir for varmt/kaldt. Vi har vært i kontakt med elektriker som mistenker at det er termostaten. Ettersom badet ble renovert i 2021 vil dette sannsynligvis være dekket av garantien.

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

Ja

Beskriv: Andelseiere i særlig 5. etg. har opplyst at de har noe dårligere trekk i peis/pipe. Det har ikke vært et problem for oss.

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

Nei

Eventuell kommentar: Vi er ikke kjent med slike skader, men kjelleren oppleves som noe rå.

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

Nei

Eventuell kommentar: Vinduene er av en viss alder, og kan være noe trange å lukke samt gi noe trekk.

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

Nei

Eventuell kommentar: Vi er ikke kjent med slike feil.

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

Ja

Beskriv: Det er ved to anledninger reparert sprekk i murpuss på fasaden. Arbeidet er utført av Wettergren Fasade AS, org.nr. 964 864 683. Det er også lagt stålbeslag over fasadeområdet for å hindre ytterliggere vanninntrengning og skade. Sistnevnte arbeidet ble utført av City Taktekking AS, org.nr. 911 065 290. Gulvet i leiligheten har noen skjevheter.

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

Ja

Beskriv: Vi har ved to anledninger den siste tiden opplevd at det har lekket fra kjøkkenvasken og ned i innredningen under når vi har hatt mye vann i vasken. Mistenker at det er en ødelagt pakning eller lignende. Ingen andre kjente feil knyttet til vann og avløp.

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

Ja

Beskriv: Det ble ved én hendelse rapportert om én mus i kjeller av en beboer. Styret iverksatte tiltak, men det er verken før eller siden observert noen mus eller spor av slike. Det er heller ikke rapportert om andre skadedyr.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som vi er kjent med.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som vi er kjent med.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Ja, det foreligger takstrapport datert 8. oktober 2025 utført av takstmann Jo Henrik Stigen v/ Stigen Boligtakst AS.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligens areal er oppgitt i tidligere salgsoppgave og taksrapport av 8. oktober 2025.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som vi er kjent med.

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

Ja

Beskriv: Det er pågående byggearbeid på naboeiendommen i Marstrandsgata 9-11, som gjelder oppføring av leilighetskompleks. I tillegg pågår det renovering av Dælenenggata 26.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som vi er kjent med.

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

Ja

Beskriv: Det vises til pågående arbeid på naboeiendommer. Disse arbeidene har ikke påvirket oss i særlig stor grad. Det mest støyende arbeidet skal være over (spunting mv.).

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

Nei

Eventuell kommentar: Vi har vært/er medlem av selskapets styre og er ikke kjent med at borettslaget er involvert i noen tvister eller konflikter.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som vi kjenner til.

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke noen kjente planer.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke oss bekjent.

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

Nei

Eventuell kommentar: Se erklæringen for øvrig.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 29-0270/25

NORDVIK nordvikbolig.no

Jonas Bjerck Sundet

Østre Eikenga 41
3404 Lier

Vår ref: 29-0270/25
Oslo, 07.10.2025

Megleropplysninger på Dælenenggata 28B - andelsnr. 5 i Dælenengg 28 Borettslag, org.nr. 961 966 337 i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Silje Gilje Skaar	Dælenenggata 28 B, 0567 Oslo	23.08.1999
Tor Omar Heyerdahl Nyquist	Dælenenggata 28 B, 0567 Oslo	04.08.1997

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på andelseier(e):	**Silje Gilje Skaar og Tor Omar Heyerdahl Nyquist**			
Styreleder	Navn: **Ane Finstad**	Tlf.: **48054442**	E-post.: **styreleder@d28.no**	
INFORMASJON OM EIENDOMMEN				
Borettslagets eiendommer:	Gnr.: **227**	Bnr.: **107**	Snr.:	Kommune: **0301 Oslo**
Borettslagets org.nr:	**961966337**	Tomten er [X] eiet [ ] festet		
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:		
Har borettslaget mottatt nabovarsel?	[ ] Ja [X] Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	[X] Ja [ ] Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne andelen?	[ ] Ja [X] Nei	
Forsikring for borettslaget	Forsikringsselskap og polisenr.: **Tryg Forsikring 4030393**			
Har borettslaget hussoppforsikring?	[X] Ja [ ] Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.: **Norsk Hussopp forsikring 4165523**		

NORDVIK nordvikbolig.no

PARKERING OG GARASJE			
Medfølger det p-/garasjeplass?	[ ] Ja [X] Nei	Plassens nummer:	
Hvordan blir kjøper eier av plassen?			
Er det mulig for el-bil lading i borettslaget?	[ ] Ja [X] Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr
DYREHOLD			
Er dyrehold tillatt?	[X] Ja [ ] Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? **Krever styregodkjenning**	
GODKJENNELSE/FORKJØPSRETT			
Er det forkjøpsrett i borettslaget?	[ ] Ja [X] Nei	Antall dagers forkjøpsrett:	
Er det spesielle forhold knyttet til utprøving av forkjøpsretten?	[ ] Ja [ ] Nei	Hvis ja, hvilke?	
Er fremleie tillatt?	[X] Ja [ ] Nei	Evt. vilkår for fremleie?	**Krever styregodkjenning**
Kreves styregodkjenning av ny eier?	[X] Ja [ ] Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes? **regnskap@d28.no**	

LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE						
Borettslagets långiver(e):		Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1	**Handelsbanken**	**953 143**	**01.11.2038**	**6,40%**	**9 068**	**2015**
2	**Handelsbanken**	**3 360 474**	**01.09.2046**	**6,40%**	**24 419**	**2021**

Betaler borettslaget avdrag på fellesgjelden?	[X] Ja [ ] Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden? **se info over**	
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?	
Hva er andelens andel fellesgjeld?	Kr **480 351 per 01.10.2025**		
Har borettslaget formue?	[X] Ja [ ] Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr **156 286 per 31.12.2024**	Hva er andelens andel formue? Kr **13 024**
IN-ORDNING			
Har Borettslaget vedtatt IN-ordning (individuell nedbetaling)?	[X]* Ja [ ] Nei	Hvis ja, har denne andelen benyttet seg av ordningen?	[ ] Ja [X] Nei
Er IN-ordningen pantesikret i borettslaget sin eiendom?			[ ] Ja [X] Nei

*** Kun lån 1**

NORDVIK

Nordvik Torshov
Org.nr: 927685000
Vogts gate 47, 0477 Oslo

NORDVIK

nordvikbolig.no

FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr		Er det restanse?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, restanse kr
Forfallsdato:	**1. månedlig**	Fellesutgiftene inkluderer:	**Trappevask, matteleie, Fiber internett 150/150, forretningsførsel, varmt-vann, komm.avg., forsikring bygg**		
Felleskostnadenes fordeling på ulike poster pr. mnd. hhv. renteutgifter, avdrag og driftsutgifter:	**Driftsutgifter ca. kr 3178, Renteutgifter ca 2705 , avdrag ca. 1140**				
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☒* Ja ☒ Nei		
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato	**Det budsjetteres med en årlig økning på 4%**	
Har borettslaget sikringsfond?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, i hvilken bank/forsikringsselskap?			

POSTER TIL SKATTEMELDINGEN			
Andelens renteinntekter kr:	**167**	Andelens renteutgifter kr:	**22 040**

GEBYR				
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr **1000**	Kontonummer for betaling: **1609.04.43538**	
Tas det et gebyr for opplysningene?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr **2500**	Kontonummer for betaling: **3610.69.84950**	
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:	

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER
Skriv her:

For Jonas Bjerck Sundet

Lier, 09.10.2025

Sted, dato

Signatur

JONAS SUNDET
Forretningsfører
regnskap@d28.no

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for fellesgjelden
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post h.paulsen@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

BORETTSLAG DÆLENENGGATA 28



STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2024

Styret legger herved frem regnskap og årsberetning for Borettslag Dælenenggata 28's 31. regnskapsår.

Tillitsvalgte
Etter ordinær generalforsamling 11. juni 2024 fikk styret følgende sammensetning:

Tor Omar Nyquist	styreleder	- til 2025
Sunniva Skoglunn	nestleder	-til 2026
Gard Sandberg	styremedlem	-til 2026
Silje Gilje Skaar	varamedlem	-til 2026
Katinka Kjevik	varamedlem	-til 2026

Likestilling
Borettslagets styre består av 3 kvinner og 2 menn. Styrets leder er mann. Borettslaget følger likestillingsloven. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i selskapet.

Generelle opplysninger om Borettslag Dælenenggata 28
Borettslaget består av 12 andelsleiligheter som andelseierne har bruksrett til samt utearealer.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførsel og regnskap håndteres av Jonas Sundet.
Selskapets revisor er Nordstrand Revisjon AS

Avtaler
Årlig kontroll av brannvarslingsanlegg og håndslukkere utføres av Midt-Telemark Brannservice AS.

Trappevask utføres av Fortrinn i henhold til inngått avtale.

Forsikring
Borettslaget er forsikret i Tryg Forsikring med polise nr. 4030393

Møtevirksomhet
Styret har i 2024 avholdt fire styremøter, og i tillegg behandlet en rekke saker og tatt flere avgjørelser gjennom korrespondanse på epost og telefon.

Postadresse:
Dælenenggata 28 A
0567 OSLO

Epost: styret@d28.no
Internett: www.d28.no
Org.nr.: 961966337
Bank kto: 1609.04.43538

BORETTSLAG DÆLENENGGATA 28

Styret har i perioden arbeidet med følgende saker:

- Fulgt opp og informert knyttet til bygningsarbeid i nabogård.
- Fulgt opp økonomisk situasjon og vurdert økonomiske tiltak i tråd med prisstigning.
- Innhentet tilbud og sagt opp tidligere avtale om vask og signert ny avtale.
- Alminnelig drift og vedlikehold, hagearbeid og organisering av dugnad.

Det har ikke vært noen overdragelse av andeler i 2024.

Det er i perioden utbetalt kr 13 692 i styrehonorar inklusive arbeidsgiveravgift. Dette var både utbetaling for 2023 og 2024.

Virksomhetens art
Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om burettslag, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne. Virksomheten drives i Oslo Kommune.

Ansatte/arbeidsmiljø
Arbeidsmiljøet for innleide og styret anses for å være tilfredsstillende.

Ytre miljø
Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et borettslag.

Økonomi
Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Selskapets likviditet er tilfredsstillende.

Etter styrets oppfatning gir fremlagt resultat og balanse med tilhørende noter fyllestgjørende informasjon om driften og borettslagets stilling ved årsskiftet.

Årets resultat kr 152 162 er overført til Annen egenkapital i balansen.
Annen egenkapital pr. 31.12.2024 utgjør etter dette kr – 616 158. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter boligselskapet har hatt er medtatt i det fremlagte årsregnskap.

Det er ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultat eller selskapets stilling.

Oslo, 30. mai 2025

Tor Omar Nyquist
Styrets leder

Sunniva Skoglund
Nestleder

Gard Sandberg
Styremedlem

Postadresse:
Dælenenggata 28 A
0567 OSLO

Epost: styret@d28.no
Internett: www.d28.no
Org.nr.: 961966337
Bank kto: 1609.04.43538

Borettslaget Dælenenggata 28
Årsregnskap 2024

Resultatregnskap

	Note	01.01-31.12 2023	2024
Fellesutgifter		854 179	837 923
Sum driftsinntekter		854 179	837 923
Revisjonshonorar		0	6 550
Forsikringer		64 107	84 135
Kabeltv, Internett		56 326	61 815
Kommunale avgifter; renovasjon, vann og avløp samt feier og tilsyn		106 964	126 657
Elektrisitet		38 271	38 081
Lønn regnskapsførsel/forretningsførsel		34 230	34 230
Styrehonorar		0	13 692
Reperasjon/vedlikehold bygninger		144 010	17 560
Annen driftskostnad		51 861	51 703
Sum driftsutgifter		495 769	434 422
Driftsresultat		358 410	403 501
Renteinntekter		1 927	2 006
Rentekostnader		-264 021	-299 845
Annen finanskostnad		0	0
Avskriving IN-ordning		35 212	46 501
Sum finansinntekt og kostnad		-226 882	-251 338
Ordinært resultat før skattekostnad		131 528	152 162
Skattekostnad på ordinært resultat		0	0
Ordinært resultat		131 528	152 162
Korrigering av feil			2
Årsresultat		131 528	152 164
Anvendelse av årsresultatet			
Annen egenkapital		131 528	152 164
Sum anvendelse		131 528	152 164

Borettslaget Dælenenggata 28
Årsregnskap 2024

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2024
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Boligbygg	2	5 848 900	5 848 900
Sum varige driftsmidler		5 848 900	5 848 900
Sum anleggsmidler		5 848 900	5 848 900
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kortsiktige fordringer, husleie		62 641	69 333
Forskuddsbetalt forsikring		18 897	18 427
Forskuddsbetalt Internett		13 659	14 381
Sum fordringer		95 196	102 141
Bankinnskudd og kassebeholdning			
Andelskapital inklusiv renter, innsatt bank		2 197	2 275
Bankinnskudd, drift		94 285	97 487
Bankinnskudd, plassering		54 596	56 525
Bankinnskudd, skattetrekk		0	0
Sum bankinnskudd og kassebeholdning		151 079	156 286
Sum omløpsmidler		246 275	258 427
Sum eiendeler		6 095 175	6 107 327

Borettslaget Dælenenggata 28
Årsregnskap 2024

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2024
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Borettsinnskudd		1 643 900	1 643 900
Andelskapital		1 200	1 200
INordning	5	486 959	609 802
Sum innskutt egenkapital		**2 132 059**	**2 254 902**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-768 129	-616 158
Sum opptjent egenkapital		**-768 129**	**-616 158**
Sum egenkapital	1	**1 363 930**	**1 638 744**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån Handelsbanken	3	4 692 259	4 411 376
Sum langsiktig gjeld		**4 692 259**	**4 411 376**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt husleie		-193	0
Skyldige renter		0	24 847
Skyldige offentlige avgifter		0	3 910
Annen kortsiktig gjeld		39 178	28 450
Sum kortsiktig gjeld		**38 985**	**57 207**
Sum gjeld		**4 731 244**	**4 468 583**
Sum egenkapital og gjeld		**6 095 174**	**6 107 327**

Oslo, 30 mai 2025

Thor Omar Heyerdahl Nyquist	Sunniva Skoglunn	Gard Sandberg
styrets leder	nestleder	styremedlem

Borettslaget Dælenenggata 28
Årsregnskap 2024

Note 1 Opplysninger om disponible midler

2024		2023	
Disponible midler 1.1.2024	134 353	Disponible midler 1.1.2023	134 594
Årets resultat	152 162	Årets resultat	131 528
Tillegg for nytt langsiktig lån	0	Tillegg for nytt langsiktig lån	0
Fradrag for avdrag på langsiktig lån	280 883	Fradrag for avdrag på langsiktig lån	131 769
IN nedbetalinger lån	169 344	IN nedbetalinger lån	0
Disponible midler 31.12.2024	174 977	Disponible midler 31.12.2023	134 353

Note 2 Varige driftsmidler

Boligbygg Dælenenggt. 28 ervervet 1992 er bokført til anskaffelseskost kr. 5 848 900.
Det har ikke vært foretatt avskrivninger eller aktiveringer i løpet av 2024.
Boligbygget er fullverdiforsikret.

Leilighet nr. 1:	
Andelens størrelse:	45/569
Kostpris pluss påkostninger:	kr 493 300
Langsiktig gjeld:	kr 328 394
Leilighet nr. 2:	
Andelens størrelse:	60/569
Kostpris pluss påkostninger:	kr 604 900
Langsiktig gjeld:	kr 447 998
Leilighet nr. 3:	
Andelens størrelse:	45/569
Kostpris pluss påkostninger:	kr 533 900
Langsiktig gjeld:	kr 232 931
Leilighet nr. 4:	
Andelens størrelse:	45/569
Kostpris pluss påkostninger:	kr 513 900
Langsiktig gjeld:	kr 328 394
Leilighet nr. 5:	
Andelens størrelse:	45/569
Kostpris pluss påkostninger:	kr 533 900
Langsiktig gjeld:	kr 492 324
Leilighet nr. 6:	
Andelens størrelse:	45/569
Kostpris pluss påkostninger:	kr 533 900
Langsiktig gjeld:	kr 328 394
Leilighet nr. 7	
Andelens størrelse:	45/569
Kostpris pluss påkostninger:	kr 513 900
Langsiktig gjeld:	kr 491 928
Leilighet nr. 8 :	
Andelens størrelse:	45/569
Kostpris pluss påkostninger:	kr 523 900
Langsiktig gjeld:	kr 495 214

Note 2 Varige driftsmidler (forts.)

Leilighet nr. 9:	
Andelens størrelse:	45/569
Kostpris pluss påkostninger:	kr 533 900
Langsiktig gjeld:	kr 490 681
Leilighet nr. 10:	
Andelens størrelse:	45/569
Kostpris pluss påkostninger:	kr 513 900
Langsiktig gjeld:	kr 328 394
Leilighet nr. 11:	
Andelens størrelse:	45/569
Kostpris pluss påkostninger:	kr 523 900
Langsiktig gjeld:	kr 328 394
Leilighet nr.12:	
Andelens størrelse:	59/569
Kostpris pluss påkostninger:	kr 0
Langsiktig gjeld:	kr 118 331

Note 3 Langsiktig gjeld

Næringslivslån 1:	
Låneopptak/løpetid:	2013 / 25 år
Kreditor:	Handelsbanken
Opprinnelig gjeld:	kr 2 150 000
Langsiktig gjeld 1.1:	kr 1 202 763
Årets avdrag:	kr 212 394
Årets låneopptak:	kr 0
Langsiktig gjeld 31.12:	kr 990 369
Rente og avdragsbetingelser:	Lånet forrentes pr. 31.12.2024 med 6,400 % nominell rente. Nedbetaling over 25 år.
Formål med låneopptaket:	Refinansiering og rehabilitering (stikkledning vann, skorstein, brannvarslingsanlegg, brannforebygging).
Næringslivslån 2:	
Låneopptak/løpetid:	2021 / 25 år
Kreditor:	Handelsbanken
Opprinnelig gjeld:	kr 3 700 000
Langsiktig gjeld 1.1:	kr 3 489 496
Årets avdrag:	kr 68 489
Årets låneopptak:	kr 0
Langsiktig gjeld 31.12:	kr 3 421 007
Rente og avdragsbetingelser:	Lånet forrentes pr. 31.12.2024 med 6,400 % nominell rente. Nedbetaling over 25 år.
Formål med låneopptaket:	Rehabilitering av 10 bad og stigeledninger vann.

Note 4 Pantstillelser

Nr. 2021/1086233-1/200

03.09.2021, 3 september 2021 PANTHAVER: HANDELSBANKEN EIENDOMSKREDITT FILIAL AV STADSHYPOTEK AB ORG.NR: 991 303 995 : Handelsbanken, PANTEDOKUMENT BELOP: NOK 5 340 000. 2. prioritet

Note 5 Kortsikitg gjeld/IN-ordning

Innfridd andel av fellesgjeld for lån 1 Handelsbanken for andelsnr. 1, 4, 6, 10 og 11. Det gjenstår 13 år avskriving.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Borettslaget Dælenenggata 28

Styret kaller inn til ordinær generalforsamling tirsdag 11.06.2024 kl. 18:00. Møtet vil avholdes i bakgården.

Forretningsorden (styrelederes forslag):

1. Styrelederen er møteleder på den ordinære generalforsamlingen.

2. En person som møter som fullmektig for en andelseier skal ha med seg skriftlig fullmakt fra denne på generalforsamlingen. En person kan bare møte som fullmektig for en andelseier.

3. Generalforsamlingen kan ikke gjøre vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallingen, om ikke alle andelseierne i laget samtykker, og om ikke annet følger av særlig lovgivning.

4. Med unntak av de sakene som etter lov krever 2/3 flertall, og valg, skjer alle vedtak ved absolutt flertall. Absolutt flertall innebærer at minst halvparten av de avgitte stemmene er for et av forslagene. Ved like mange stemmer til to forslag blir saken avgjort ved loddtrekning. Ved valg blir den som får flest stemmer regnet som valgt.

Saker til behandling:

1. Konstituering.

A. Spørsmålet om generalforsamlingen er lovlig innkalt.
B. Registrering av de frammøtte.
C. Godkjenning av forretningsordenen.
D. Valg av sekretær og delegat til å undertegne protokollen sammen med møtelederen.

2. Godkjenning av årsberetning fra styret.

3. Godkjenning av årsregnskap og disponering av årets overskudd.

4. Presentasjon av borettslagets situasjon.

Styreleder gir en kort presentasjon av arbeidet som har blitt utført gjennom regnskapsåret 2023 og arbeid som er utført, påbegynt eller planlagt for 2024.

5. Økning av felleskostnader

På grunn av prisøkningen i samfunnet ser vi at både forsikringen og de kommunale utgiftene har økt kraftig. Det har også blitt økt rente som påvirker borrettslagets økonomi. Disse faktorene samlet gjør at borrettslaget, som varslet i fjor på generalforsamlingen, må øke felleskostnadene noe mer enn den årlige 4%. Forretningsfører har lagt frem forslag på at driftskostnadsdelen må økes et sted

mellom 15 og 20 %, dette vil utgjøre ca. 300-500 kr per måned per andel, avhengig av andelsbrøk og eksakt utregning.

6. Økning av honorar til styreleder/styremedlem

Med tanke på både den arbeidsbelastningen som følger styrearbeidet og også den generelle prisøkningen i samfunnet over tid foreslår styret at det økes noe i honorarene til styreleder og styremedlemmene. Det foreslås at styrehonorarene økes til 2000 for styremedlem og 4000 for styreleder. Forslaget gjør at styremedlemmer må skatte av honoraret.

7. Betaling av felleskostnader

Regnskapsfører har bemerket at noen andelseiere ikke er så flinke til å betale felleskostnadene i tide eller passe på å betale riktig beløp, selv etter gjentatte purringer (som nå gjøres helt uten gebyr og renter). Dette fører til mye ekstra arbeid for regnskapsfører. Styret oppfordrer alle til å passe på å betale felleskostnadene i tide og at disse blir justert i forhold til fakturaen som sendes hver måned. Blir dette et vedvarende problem bør borettslaget vurdere muligheten til å kunne inkludere purregebyr, renter og verste fall oversendelse til inkasso.

9. Valg av styremedlemmer

Begge styremedlem er på valg. Styret består av styreleder, Tor Omar Nyquist og to styremedlemmer, Vilde Melvik og Sunniva Skoglunn, og to varamedlemmer, Emilie Marley og Mia Hansen.

10. Eventuelt innkomne saker

Oslo den 03.06.2024 For styret

Tor Omar H. Nyquist

(Opplysninger om krav og retningslinjer for ordinær generalforsamling i borettslag finner man i lov om burettslag på følgende internettadresse: http://www.lovdata.no/cgi-wift/wiftldles?doc=/usr/www/lovdata/all/nl-20030606-039.html&emne=burettslagslov*&)

REGISTRERINGSBLANKETT
ved ekstraordinær generalforsamling

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn :

Eierens adresse :

Leilighetsnummer :

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg. En andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

Dersom De benytter Dem av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT
Eier av boligen gir herved fullmakt til :

Fullmektigens navn :

å møte i ekstraordinær generalforsamling i

Borettslaget Dælenenggata 28

Eierens underskrift og dato:

....
(Eiers underskrift) (Dato)

DÆLENENGGATA 28
www.daelenenggata28.no
styret@daelenenggata28.no

DÆLENENGGATA 28

Protokoll fra generalforsamling i Borettslag Dælenenggata 28

Generalforsamling dato og sted: 11.06.2024 kl.18:00, i bakgård til Dælenenggata 28.

Forretningsorden (styreleders forslag):

1. Styrelederen er møteleder på den ordinære generalforsamlingen.
2. En person som møter som fullmektig for en andelseier skal ha med seg skriftlig fullmakt fra denne på generalforsamlingen. En person kan bare møte som fullmektig for en andelseier.
3. Generalforsamlingen kan ikke gjøre vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallingen, om ikke alle andelseierne i laget samtykker, og om ikke annet følger av særlig lovgivning.
4. Med unntak av de sakene som etter lov krever 2/3 flertall, og valg, skjer alle vedtak ved absolutt flertall. Absolutt flertall innebærer at minst halvparten av de avgitte stemmene er for et av forslagene. Ved like mange stemmer til to forslag blir saken avgjort ved loddtrekning. Ved valg blir den som får flest stemmer regnet som valgt.

Saker til behandling:

1. Konstituering

A. Spørsmålet om generalforsamlinga er lovlig kalt inn.
Det ble erklært at generalforsamlinga var lovlig kalt inn, og det kom ingen protester mot at årsregnskapet/årsberetning kom to dager etter lovens frist.

B. Registrering av de frammøtte
Følgende andelshavere var representert:
Tor Omar Nyquist (styreleder)
Gard Sandberg (styremedlem)
Sunniva Skoglunn (styremedlem)
Vilde Melvik
Mathilde Martinsen
Sindre Kind Monsen
Sunniva Skoglunn
Ingelinn Simenstad
Emilie Marley
Emil Melsbø-Nilsen

C. Godkjenning av forretningsorden
Alle de frammøtte godkjente forslaget til forretningsorden i innkallingen.

D. Valg av referent og delegat til å undertegne protokollen med møtelederen.
Tor Omar Nyquist (styreleder) og Emilie Marley ble valgt til å være henholdsvis referent og delegat, og alle de frammøtte godkjente at de skulle ta på seg disse oppgavene.

2. Godkjenning av årsberetning fra styret.

Styrets årsberetning for 2024 ble gjennomgått og funnet tilfredsstillende av alle de fremmøtte.

3. Godkjenning av årsregnskap og disponering av årets overskudd.

Alle de fremmøtte godkjente styrets forslag til årsoppgjør for 2024.

4. Presentasjon av borettslagets situasjon.

Styreleder ga en kort presentasjon av arbeidet som har blitt utført gjennom regnskapsåret 2024 og arbeid som er utført, påbegynt eller planlagt for 2025.

- Fulgt opp og informert knyttet til bygningsarbeid i nabogård.
- Fulgt opp økonomisk situasjon og vurdert økonomiske tiltak i tråd med prisstigning.
- Innhentet tilbud og sagt opp tidligere avtale om vask og signert ny avtale.
- Alminnelig drift og vedlikehold, hagearbeid og organisering av dugnad.

Det ble også snakket om styrets oppgaver fremover og det ble spilt inn:

- Vedørende forsikring – arbeide videre med å se om man kan få kostnadene ned – eventuelt innhente ny tilstandsrapport.
- Det kom innspill om at man ønsker å bytte vinduer og man ber styret ta med seg dette i videre arbeid.
- En andelseier har merket en liten sprekk i taket. Dette må man ta med seg i videre arbeid og vurdere om man skal innhente videoer som ble gjort av utbyggers representant før arbeidet startet.

5. Ekstraordinær innbetaling styrearbeid

Vi er nødt til å utføre noe reparasjon på fasaden øverst på fasaden ut mot bakgården. Det vil bli satt opp noe stillas og man må fjerne løs murpuss og lage et beslag fr å forhindre ytterligere vanninntrenging. Styret har innhentet flere tilbud, og inngått avtale på ca 60 000. Ut fra vår økonomiske situasjon er dette noe som må dekkes inn med ekstraordinær innbetaling fra alle enheter. Per enhet vil da måtte betale ca 5000 kr. Styret anbefaler at man fastsetter en slik innbetaling på generalforsamlingen.

Styret anbefaler at det fattes vedtak om at styret får fullmakt til å fastsette ekstraordinær innbetaling for arbeid med fasaden i tråd med påløpte utgifter og som informert om på generalforsamling.

På generalforsamling kom det forslag om at man deler opp innbetaling og vedtak i to.

1. Det fattes vedtak om ekstraordinær innbetaling i tråd med opprinnelig avtale med håndverker slik at styret får fullmakt til å fastsette engangs innbetaling til å dekke anslått kostnad på 58 197,5 inkl. mva. I tråd med fastslått andelsbrøk.
2. Det fattes vedtak om at styret får fullmakt til å fastsette engangsinnbetaling for videre nødvendig arbeid på fasaden, oppad begrenset til en total kostnad på kr. 100 000 ,- inkl. Mva, fordelt på andelene etter andelsbrøk.

Det ble enstemmig vedtatt.

8. Valg av styreleder

Styreleder er valg .

Styret består av styreleder, Tor Omar Nyquist og to styremedlemmer, Gard Sandberg og Sunniva Skoglunn, og to varamedlemmer, Silje Skaar og Kathinka Kjevik.

Ane Finstad kom med ultimatum om at hun kan stille som styreleder dersom årlig honorar økes til 8000 ,- for styreleder. I tråd med borrettslagslsloven kun ikke GF fatte vedtak om dette uten at de andre andelseierne samtykker. Det ble sendt ut epost etter generalforsamlingen. Dersom de andre andelseierne samtykker vil Ane Finstad bli valgt som styreleder og honorater økes for styreleder til 8000,-.

Alle som var tilstede på generalforsamlingen stemte for Ane Finstad som styreleder. Alle andre andelseiere har i senere epost samtykket til at dette ble behandlet på generalforsamling.

Det ble dermed vedtatt at Ane Finstad velges til styreleder og at styrelederhonoraret økes til kr. 8000 ,-.

9. Eventuelt innkomne saker

Det var ingen innkomne saker.

Oslo 17.06.2025

Tor Omar Nyquist
Styreleder

Sunniva Skoglunn
Styremedlem

Emilie Marley
Delegat

HUSORDENSREGLER
for
BORETTSLAGET DÆLENENGGATA 28

Vedtatt på generalforsamling 15. juni 2011

Husordensreglene skal bidra til å skape et godt bomiljø, verne om eiendommen og fellesutstyr, samt bevare et enhetlig preg i borettslaget.

1. Hensynet til øvrige beboere

Enhver beboer plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Ingen støyende oppussing etter kl. 20.00. Ved større private arrangementer og oppussingsprosjekter bør naboer varsles i god tid.

2. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr og lignende må ikke plasseres i trappeoppgang, men kan oppbevares i oppgangens underetasje. Substanser, mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende må ikke oppbevares i bodene.

Lagrede gjenstander i borettslagets fellesområder skal normal unngås og gjenstander som ikke er merket, vil bli kastet ved rydding.

Risting av tøy, gulvmatter og tepper i trappeoppgangene fra vinduer og balkonger er til sjenanse for andre og tillates kun dersom det er avtalt med de øvrige beboerne i den enkelte oppgang.

Ytterdører skal alltid være lukket og låst. Dette gjelder også dører til boder og fellesrom.

3. Orden i uteområdene

Beboerne oppfordres til å verne om utearealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent. Ved bruk av utegrill og sittegruppe skal man alltid rydde opp etter seg og overlate området i den forfatning man fant det i eller bedre.

DÆLENENGGATA 28
www.daelenenggata28.no
styret@daelenenggata28.no

Kjøretøy må ikke plasseres slik at de hindrer andres adkomst til eiendommen. Det er ikke tillatt å lagre gjenstander på borettslagets uteareal der hvor det ikke er lagt til rette for det.

4. Avfallshåndtering

Avfall skal sorteres i henhold til kommunens bestemmelser. Alle beboere oppfordres til å sortere avfallet godt av hensynet til miljøet og for å redusere renovasjons-kostnadene. Enhver forsøpling av eiendommens utearealer, ganger, trapper og fellesareal er forbudt. For å unngå sjenerende forsøpling av eiendommen og tilstrømning av skadedyr, må søl omkring søppelkontainerne unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Søppelkontaineren må ikke overfylles slik at lokket ikke lenger kan lukkes da dette vil tiltrekke skadedyr.

5. Postkasseskilt

Beboer(e) plikter å påse at postkassen er utstyrt med navn på beboer(e) av leiligheten.

6. Fasade

Fasadeendringer må ikke gjøres uten styrets samtykke. Flaggstenger, utvendig solskjerming, skilt, antenner, parabol og lignende må ikke settes opp uten godkjenning fra styret. Balkong tillates ikke brukt som lagerplass.

7. Generelt om vedlikehold

Installasjon og arbeid i boligen og annet areal som tilhører boligen som inkluderer VVS, elektrisk anlegg og våtrom skal utføres av autorisert fagpersonell og i henhold til bygningsmessige forskrifter og lover. Borettslagets vedtekter gir en nærmere beskrivelse av andelseiernes vedlikeholdsplikt.

Fra 1. juli 2010 er det innført nye byggeregler. Ombygging og rehabilitering av våtrom er nå søknadspliktig etter plan- og bygningsloven § 20-1. Dette medfører at det må benyttes autorisert firma/fagpersoner for søknad, prosjektering, utførelse og kontroll av våtrom.

9. Vannskadeforebyggende sikkerhet

Alle beboere har plikt til å bruke og vedlikeholde våtrom med tilhørende sanitæranlegg og utstyr på en slik måte at oversvømmelse og skade i egen og andres leiligheter forebygges. Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming, uforsvarlig bruk eller lignende er borettshaver ansvarlig for.

Følgende forebyggende regler gjelder for alle beboere:

- La aldri en kran stå åpen når et rom forlates.
- Fett, kaffegrut, matrester og lignende må ikke tømmes i sluker eller vasker.
- Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.

- Utløpsslangen fra vaskemaskin skal ha en forsvarlig festemekanisme mot avløp på vaskerom. Slangen skal være festet og anordnet på en slik måte at den ikke kan løsne og tømme vann utover gulv.
- Sluk på bad skal rengjøres og renses jevnlig slik at avløp ikke tettes til og reduserer vannføringsevnen. Ved en eventuell lekkasje er det avgjørende at sluk og avløp er åpen.
- Ikke la gjenstander (for eksempel tekstiler som klær og matter) ligge løst på bad- eller vaskeromsgulv slik at gjenstandene ved en eventuell lekkasje føres mot og tetter til sluk.
- Leilighetene skal være oppvarmet for å forebygge frost i vannrør, noe som kan medføre vannlekkasje. Dette gjelder også ved fravær og spesielt i kuldeperioder.
- Ved langtidsfravær bør leilighetens hovedkran (under kjøkkenvask) skrus av.

10. Brannforebyggende sikkerhet

Det anbefales å ha brannslukningsapparat og flere røykvarslere i hver leilighet. Beboer er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på og skifte av batteri på egne røykvarslere minst én gang per år.

Farlige stoffer skal håndteres og oppbevares i henhold til bestemmelsene i Forskrift om håndtering av farlig stoff.

11. Kjæledyr

Borettshavere kan holde kjæledyr dersom dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Anskaffelse av kjæledyr må i hvert enkelt tilfelle informeres til styret.

12. Purregebyr

Det utstedes purregebyr ved for sein innbetaling av husleie. Gebyr fastsettes av styret.

13. Nøkkel og lås til leilighet, postkasse og bod

Andelseiere er ansvarlig for at leilighet og postkasse er utstyrt med lås.

Bodene tilhørende leilighetene har egne nøkler. Hver enkelt andelseier er selv ansvarlig for låsing av bod og kopi av nøkkel.

Det utstedes nøkkelrekvisisjon for beboere som har behov for ekstra nøkkel/nøkler til leilighet og postkasse. Gebyr for nøkkelrekvisisjon fastsettes av styret.

Kostnader knyttet til utbedring av skade på lås til leilighet og postkasse som skyldes forhold som borettslaget ikke kan lastes for, skal dekkes av andelseier.

14. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør i første omgang rettes direkte til den/de det gjelder. Det bør tilstrebes å løse eventuelle konflikter mellom beboerne gjennom samtale partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres

DÆLENENGGATA 28
www.daelenenggata28.no
styret@daelenenggata28.no

skriftlig til styret. Styret skal ha myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

15. Ukehavendes oppgaver (vaktmesteruke)

Alle beboere, både andelseiere og leietakere, har følgende oppgaver på omgang:

- snørydding foran ytterdør
- sørge for at ytterdør er fri for snø og is slik at den kan lukkes og låses
- strø ved behov
- snørydding foran søppelkontainerne og sti til inngang A
- klippe gresset, luking og rydding
- vanne blomsterkasser og hage ved behov
- trappevask av andelseiers oppgang
- rydding og kosting i portrom og foran ytterdør.

16. Dugnadsinnsats

Styret forventer at alle beboere deltar på dugnader i regi av borettslaget. Dugnadene bidrar til å redusere felleskostnadene samt bedre det fysiske og sosiale bomiljøet i borettslaget.

17. Informasjon fra styret

Informasjon fra styret gjøres tilgjengelig på epost og på oppgangenes oppslagstavler.

For utfyllende informasjon om bestemmelsene i borettslaget vises det til vedtektene for Borettslaget Dælenenggata 28.

Borettslag Dælenengg 28
www.d28.no
0567 Oslo
styret@d28.no

VEDTEKTER

for

BORETTSLAGET DÆLENENGGATA 28

Vedtatt på generalforsamling 15. juni 2011
(pkt 4.4 endret på genralforsamling 25. juni 2019)

Borettslag Dælenengg 28
www.d28.no
0567 Oslo
styret@d28.no

1. NAVN, FORMÅL OG FORRETNINGSKONTOR

1.1 Formål, forretningskontor
Borettslaget Dælenenggata 28 med forretningskontor i Oslo er et andelslag som har til formål administrasjon og drift av en bygård med 11 leiligheter i Dælenenggata 28 gnr.227 bnr. 107 i Oslo kommune og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2.1 Andeler
Selskapets andelskapitaler kr. 1100,- fordelt på 11 andeler a kr. 100,- som er fullt innbetalt og lyder på navn. Eiendomsrett til andel gir rett til en leilighet i selskapets eiendom.

2.2 Andelseiere
Bare fysiske personer kan være andelseiere i borettslaget. Ingen enkeltpersoner kan eie mer enn en andel i borettslaget.

2.3 Unntak for visse juridiske personer
Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

2.4 Sameie i andel
Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i en andel i borettslaget.

Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf lov om borettslag kapittel 5, II avsnitt.

3. OVERFØRING AV ANDEL OG GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

3.1 Rett til overdragelse
En andelseier har rett til å overdra sin andel. Erververen skal godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

3.2 Godkjenning
Borettslaget kan nekte godkjenning hvis det er saklig grunn til det, og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2.

Borettslag Dælenengg 28
www.d28.no
0567 Oslo
styret@d28.no

Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må skriftlig melding om dette komme fram til erververen senest 20 - tjue - dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall regnes erververen som godkjent.

Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3.3. Gebyr
Ved overdragelse av andel betales gebyr for arbeid med eierskifte og eventuell godkjenning. Gebyrene belastes selger. Størrelsen på gebyrene fastsettes av generalforsamlingen i henhold til lov om borettslag § 4-6.

4. BORETT OG UTLEIE

4.1 Borett
Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

4.2 Bruk
Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet uteareal på en forsvarlig måte. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

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.

4.3 Ordensregler
Styret kan fastsette vanlige ordensregler for borettslaget. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4.4 Utleie av hele boligen
Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret leie ut boligen til andre. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut boligen til andre uten samtykke.
Som utleie regnes alle tilfeller der andelseieren overlater bruken av boligen til andre med eller uten vederlag.

(a) Utleie i inntil 2 - to - år

Borettslag Dælenengg 28
www.d28.no
0567 Oslo
styret@d28.no

DÆLENENGGATA 28

Med styrets godkjenning kan andelseierne leie ut hele boligen til andre i inntil 2- to - år. Vilkåret er at andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, først har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Skal andelseieren leie boligen ut igjen etter denne regelen, må vilkåret i forrige punktum være oppfylt. Godkjenning kan nektes dersom leierens forhold gir saklig grunn til det eller brukeren ikke kunne blitt andelseier etter punkt 3.

(b) Utleie gjennom Airbnb (og andre kortidsutleieaktører)

Ved utleie gjennom AirBnb eller andre lignende aktører, plikter andelseier å orientere styret. Både andelseier og leietagere plikter å følge husordensreglene. Andelseier plikter også å sørge for at leietagere er informert om rutiner for brannsikkerhet.

Andelseier plikter å følge de lover og regler som gjelder for utleie av AirBnb. Styret kan ved behov innskrenke eller utvide rettighetene til utleie gjennom AirBnb utover det som følger av loven.

(c) Utleie i andre tilfeller
Med styrets samtykke kan andelseieren også leie ut boligen til andre i henhold til lov om borettslag § 5-6.

Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av leieren innen 1 - en - måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal leieren regnes som godkjent.

Utleieforholdet reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget

5 ANDELSEIERNES VEDLIKEHOLDSPLIKT

5.1 Forsvarlig stand og vedlikehold
Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vask, apparater og innvendige flater herunder gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

5.2 Insekter og skadedyr
Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

5.3 Tilfeldig skade
Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

5.4 Varslingsplikt
Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Borettslag Dælenengg 28
www.d28.no
0567 Oslo
styret@d28.no

Borettslag Dælenengg 28
www.d28.no
0567 Oslo
styret@d28.no

5.5 Erstatningsansvar
Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf lov om borettslag § 5-13 og 5-15.

6. BORETTSLAGETS VEDLIKEHOLDSPLIKT

6.1 Forsvarlig stand
Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

6.2 Felles installasjoner
Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

6.3 Reparasjoner og utskifting
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

6.4 Erstatningsansvar
Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller sine plikter, jf. lov om borettslag § 5-18.

7. ADGANG TIL BOLIGEN

Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødvendig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

8. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

8.1 Mislighold
Andelseiers brudd på 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.

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

8.3 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 eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. lov om borettslag § 5-23.

9. FELLESKOSTNADER OG PANT I ANDELEN

9.1 Felleskostnader
Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

For felleskostnader som ikke bli betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

9.2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

10. STYRET OG DETS VEDTAK

10.1 Styrets sammensetning
Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 – to - andre medlemmer med 2 – to - varamedlemmer.

10.2 Funksjonstiden
Styrets medlemmer og varamedlemmer velges for to år om gangen, dog slik at funksjonstiden kan forlenges.

10.3 Valg av styremedlemmer
Styret skal velges av generalforsamlingen. De velges av og blant andelshaverne. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

10.4 Styrets oppgaver
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.

Borettslag Dælenengg 28
www.d28.no
0567 Oslo
styret@d28.no

Borettslag Dælenengg 28
www.d28.no
0567 Oslo
styret@d28.no

10.5 Styremøter og protokoll
Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styret skal føre protokoll over styrets saker. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

10.6 Styrets vedtak
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.

Styret kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen aller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

10.7 Krav om samtykke fra generalforsamlingen
Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, falle vedtak om:
(a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
(b) å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf loven borettslag § 3-2 andre ledd,
(c) salg eller kjøp av fast eiendom,
(d) å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
(e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
(f) andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg
økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

10.8 Representasjon og fullmakt
Styreleder sammen med ett styremedlem eller nestleder og et styremedlem i felleskap har selskapets signatur. Styret kan gi prokura.

11. GENERALFORSAMLINGEN

11.1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

11.2 Tidspunkt for generalforsamling
(a) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
(b) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

11.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(a) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
(b) 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.

11.4 Krav til innkallingens innhold
I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

11.5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
(a) Godkjenning av årsberetning fra styret
(b) Godkjenning av årsregnskap;
(c) Valg av styremedlemmer og varamedlemmer;
(d) Eventuelt valg av revisor;
(e) Fastsetting av godtgjørelse til styret;
(f) Bestemmelser om overskuddets anvendelse;
(g) Andre saker som er nevnt i innkallingen. Disse må for å kunne behandles være kommet inn innen utgangen av mai måned samme år.

11.6 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.

11.7 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

11.8 Flertallskrav
Vedtak i generalforsamlingen krever flertall av de stemmene som er gitt, om ikke noe annet følger av loven om borettslag og vedtektene. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

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

Borettslag Dælenengg 28
www.d28.no
0567 Oslo
styret@d28.no

DÆLENENGGATA 28

13. OPPLØSNING AV SELSKAPET OG VEDTEKTSENDRINGER

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

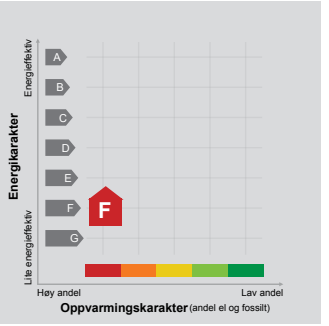
Oppløsning av selskapet og endring av vedtektene kan ikke besluttes uten pantehavers samtykke. Selskapet er forpliktet til å bringe sine vedtekter i samsvar med de retningslinjer som til enhver tid fastsettes av pantehaver.

14. FORHOLDET TIL BORETTSLOVEN

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

ENERGIATTEST

Adresse	Dælenenggata 28B
Postnummer	0567
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	227
Bruksnummer	107
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80561768
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-165761
Dato	08.09.2025



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 7 610 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

6 682 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	700 liter ved

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)

- Tiltak utendørs
- Montering tetningslister
- Bruk varmtvann fornuftig
- Etterisolering av yttervegg

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	1899
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	45
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
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

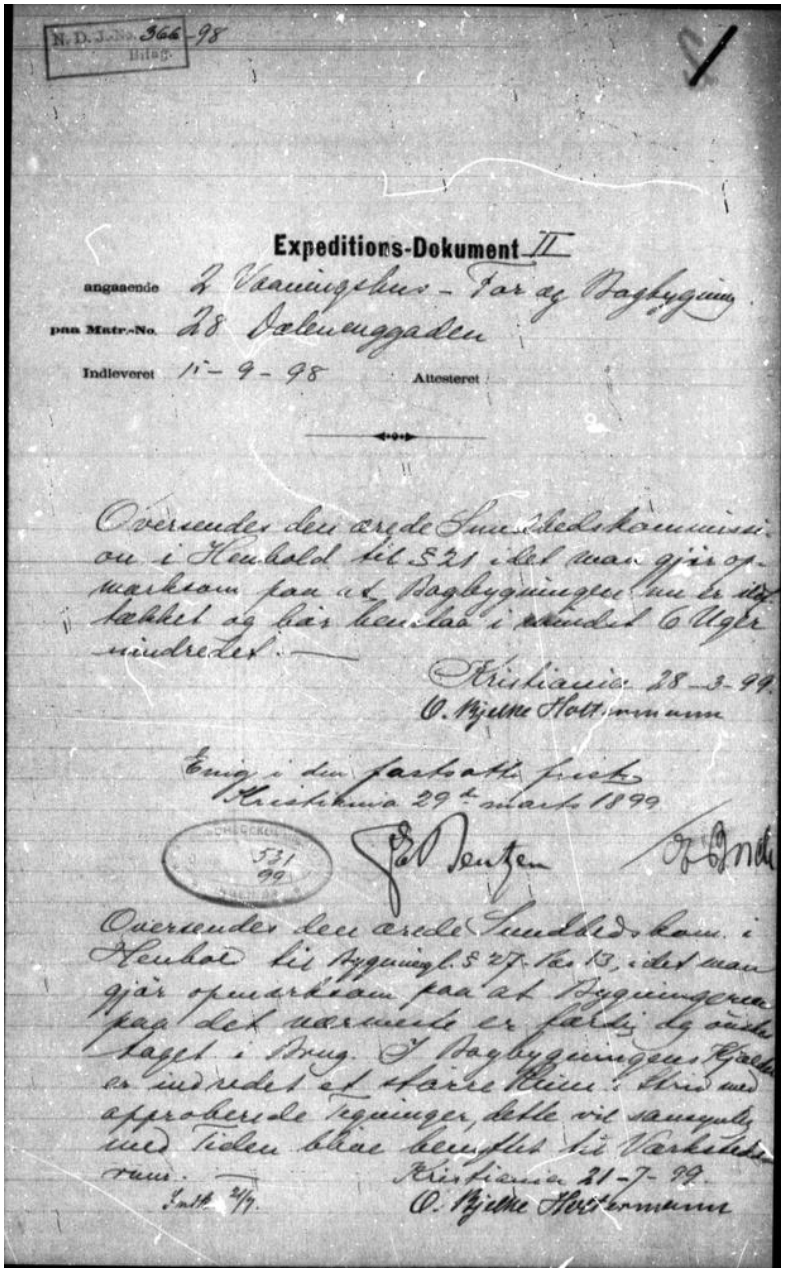
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på 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.



N. D. J. No. 366-98
Bilag.

1

Expeditions-Dokument II

angaaende 2 Vaaningshus - Tar og Bagbygning

paa Matr.-No. 28 Dalemoggaden

Indleveret 11-9-98 Attesteret

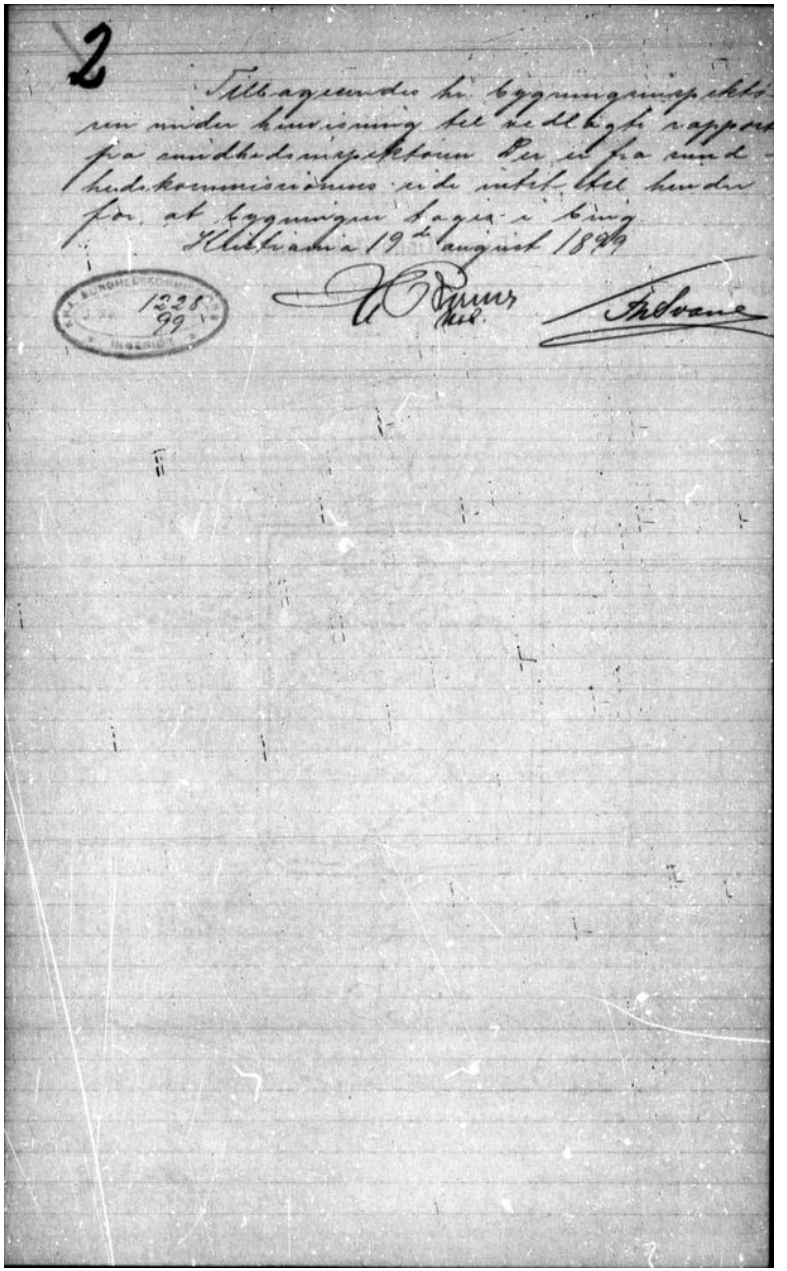
Oversendes den ærede Sundhedskommission i Kristiania til 521 idet man gjør opmærksom paa at Bagbygningen nu er istandsat og kan benlaas i stedet for Ugerinnretter. —

Kristiania 28-3-99.
O. Bjølne Hoffmann

Enig i den foretatte Frist.
Kristiania 29de marts 1899
Joh. Dentzen

GESCHLOSSEN 531/99

Oversendes den ærede Sundhedskom. i Kristiania til Bygningsl. § 27. Nr. 13, idet man gjør opmærksom paa at Bygningen paa det nærmeste er færdig og saaledes tages i Brug. I Bagbygningens Kjælderetage er indrettet et Stænkerum i Stedet for godkjendte Tegninger, dette vil saaledes med Tiden blive benyttet til Vaskekjelderum.
Kristiania 21-7-99.
O. Bjølne Hoffmann



2

Tilbageundes hr. bygningsinspektøren under henvisning til vedlagte rapport paa undersøgelseskommissionens vegne intet at bemærke for at bygningen tages i brug.
Kristiania 19de august 1899

SUNDHEDSKOMMISSION 1225/99

A. Bryn
Sekr.

Schwensen

J.-No.

N. D. J.-No. 2666/98
Bilag.

KRISTIANIA
Byens Assurance
AFDELING

1

Bygningsanmeldelse

til Aker Distrikt.

I Henhold til Bygningslovens § 3 anmeldes herved, at der paa Grund af Matr.-Nr. 21
Valen ensg. gd. skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte
Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: 1,60 □ Meter i 4 Etager | tilsammen: 230 m²
70 □ Meter i 1 do.

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39)

Bygningens Bestemmelse (§ 70) Beboelses hus og den mindre bygning skal med murmen kalkes

Anlæg af de i Bygningslovens §§ 53, 54, 56, 62 og 70 omhandlede Slags

Bygningens Høide og Gadens Bredde (§ 33).
15,30 15,50

Etagernes Antal 4

Etagernes Høide (§ 44) I 1ste 2 og 3die etage 3,50 fra gjalkelag
I 4de etage 3,30 " do

Fundamentering (§ 26)
Granit kalk

Grundbeskaffenhed
Sand

Isolation (§ 25)

Drænering Der isoleres på almindelig lovbefalet måde
Almindelig brædrainering

2.

Bygningsmateriale, § 26 Sten og træ.

Bygningsmaade og særegne Konstruktioner (§§ 68 og 69) Nei

Tagtækning, § 35 Cement tag sten

Vandfald og Anbninger mod Nabo (§§ 21, 22 og 28) Nei

Loftsindretning (Tagkviste), §§ 37 og 44 Træbiske med beden

Indretning i Kjælderne (Nedgange), §§ 19 og 43 2 nedgange
Boden, Bryggerhus og Rullebod

Trappeantal (ildfaste), § 41 2

Antal Piger med Antal af tilhørende Bisteder (49 e)
5 pikeværelser 25-25 med 32 ildsteder. 6 ildsteder kjøkkenpigerne er der ikke uden kampigerne 25-12.

Fritliggende Kakkelovnsrør (§ 60) ingen

Lokum. (§§ 63 og 64) Anbragt i gården 4 afdykkede.

Dette Bygningsarbeide er, overensstemmende med § 4 i Bygningsloven, anmeldt for vedkommende Naboer.

Kristiania den 11te August 1898.

Eier.
Lic. K. Andreas
Rich. Andrews Bogtrykkeri, Carl Johs Gade.
Observatoriegt 7.

Anmelder.
Arch. F. O. Bidrose
Keyserg. 12.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

RØRLEGGER OG BOLIG KONSULENTEN AS
Stølsvegen 7A
0590 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 08.03.2022
Karl Sigurd Berge	202111427 - 6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Torunn Marie Eriksen	

Adresse:	DÆLENENGGATA 28 A-B	Eiendom:	227/107/0/0
Tiltakshaver:	BORETTSLAG DÆLENENGG 28	Søker:	RØRLEGGER OG BOLIG KONSULENTEN AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Dælenenggata 28 A-B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskiftning av vannledninger gjennom etasjer med riving og gjenoppbygging av bad, mottatt 21.02.2022.

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 202111427			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Utsnitt av situasjonsplan			1/8
Plan kjeller	E-5		1/9
Plantegning	E-4		1/10
Plantegning - Bad - Oppgang A	E-1		1/11
Plantegning - Bad - Oppgang B - Høyre	E-2		1/12
Plantegning - Bad - Oppgang B - Venstre	E-3		1/13

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

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

Torunn Marie Eriksen - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
BORETTSLAG DÆLENENGG 28, Dælenenggata 28, 0567 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Tore Lund Berntzen arkitekt
Fagerliveien 24
0587 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201112875-10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Hedvig Øberg	Dato: 09.12.2014 Arkivkode: 531

Byggeplass:	DÆLENENGGATA 28 A-B	Eiendom:	227/107/0/0
Tiltakshaver:	Borettslaget Dælenenggata 28	Adresse:	Dælenenggata 28, 0567 OSLO
Søker:	Tore Lund Berntzen arkitekt	Adresse:	Fagerliveien 24, 0587 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - DÆLENENGGATA 28 A-B

Det vises til søknad om ferdigattest av 28.11.2014

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

Det forutsettes at det ikke er utført ikke søknadspliktige endringer/ justeringer i forhold til tillatelsen og at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier.

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201112875			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			6/3
Plan			6/4
Snitt			6/5

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider http://www.pbe.oslo.kommune.no/ for mer informas

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

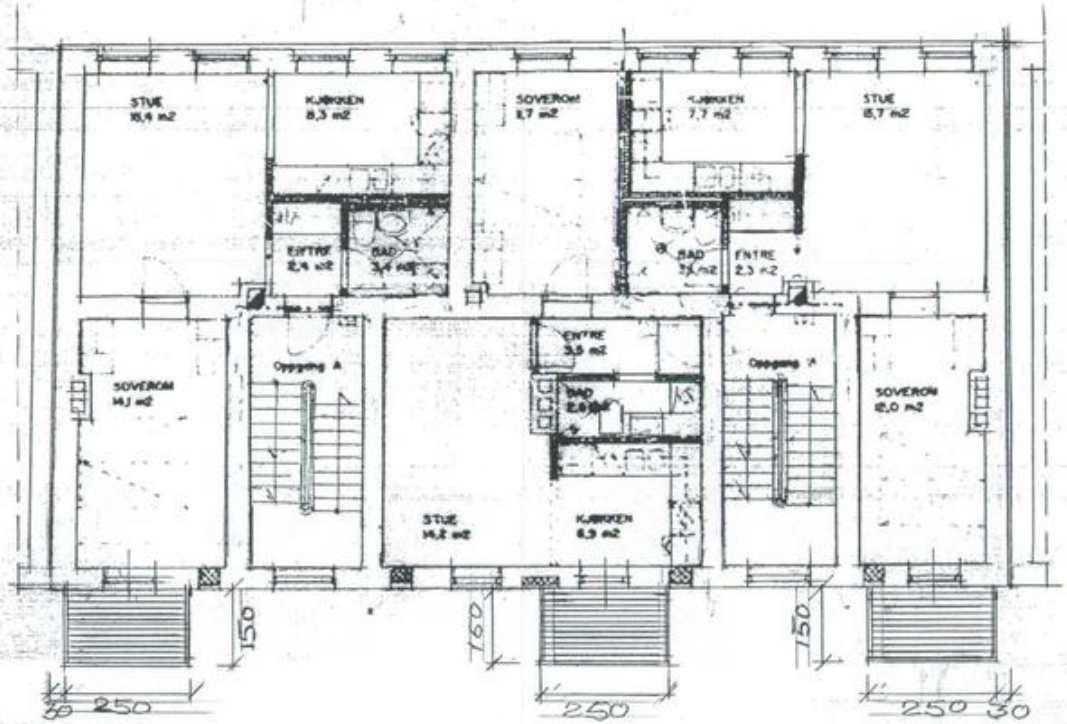
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 09.12.2014 av:

Hedvig Øberg - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
Borettslaget Dælenenggata 28, Dælenenggata 28, 0567 OSLO, styreleder@daelenenggata28.no

VEDLEGG : 3

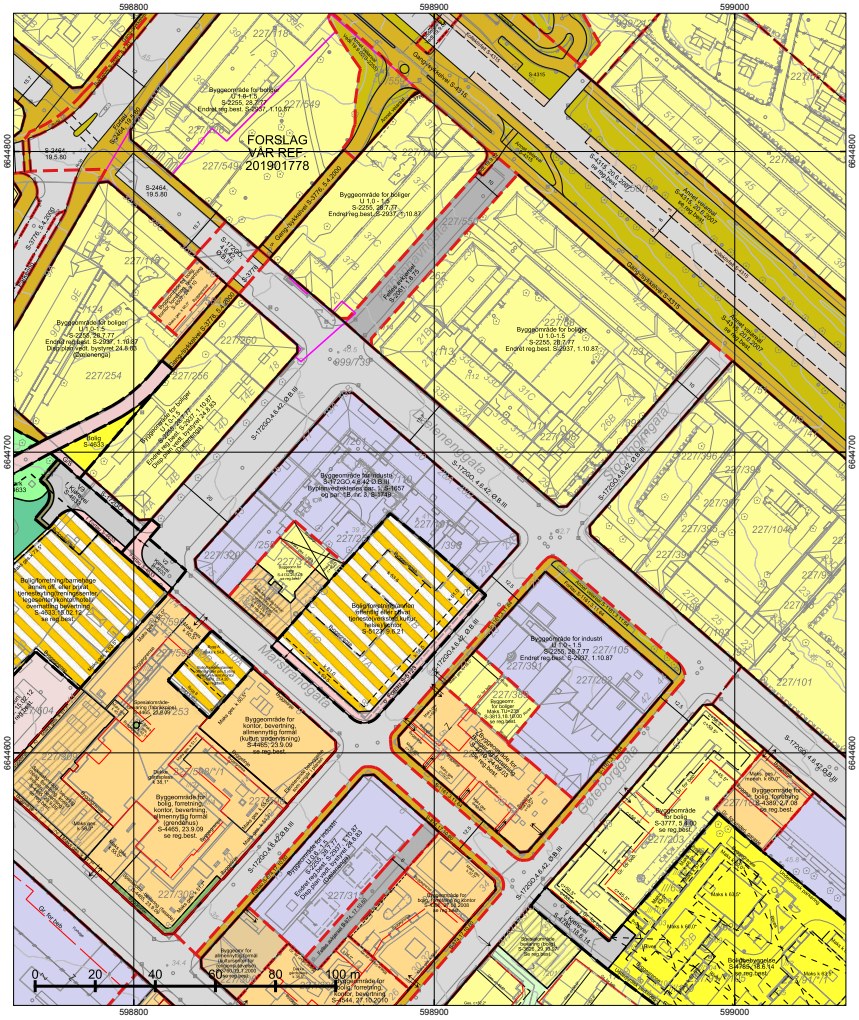
DÆLENEHGGATA



PLAN. MOT GÅRDSROM.

Siv. Ark. Tore Berntzen
Fagerliveien 24
0587 Oslo

BORETTSLAGET DÆLENEHGGATA 28	DATO: 05.07.11
PLAN AV 2-3 OG 4ETG. MÅL: 1/100	TEGN.NR.
PLAN NYE BALKONGER MOT GÅRDSROM.	101



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.10.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 332185/ 86520446
Deres ref.: 55528/ HAPA@MSNOP
Adresse: DÆLENENGGATA 28B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 227/107

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 144 - Forr./bolig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 180 - Kolonihage
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- RpRegulertHøyde
- Tunnel i åpning
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygning som forutsettes revet
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Z Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel

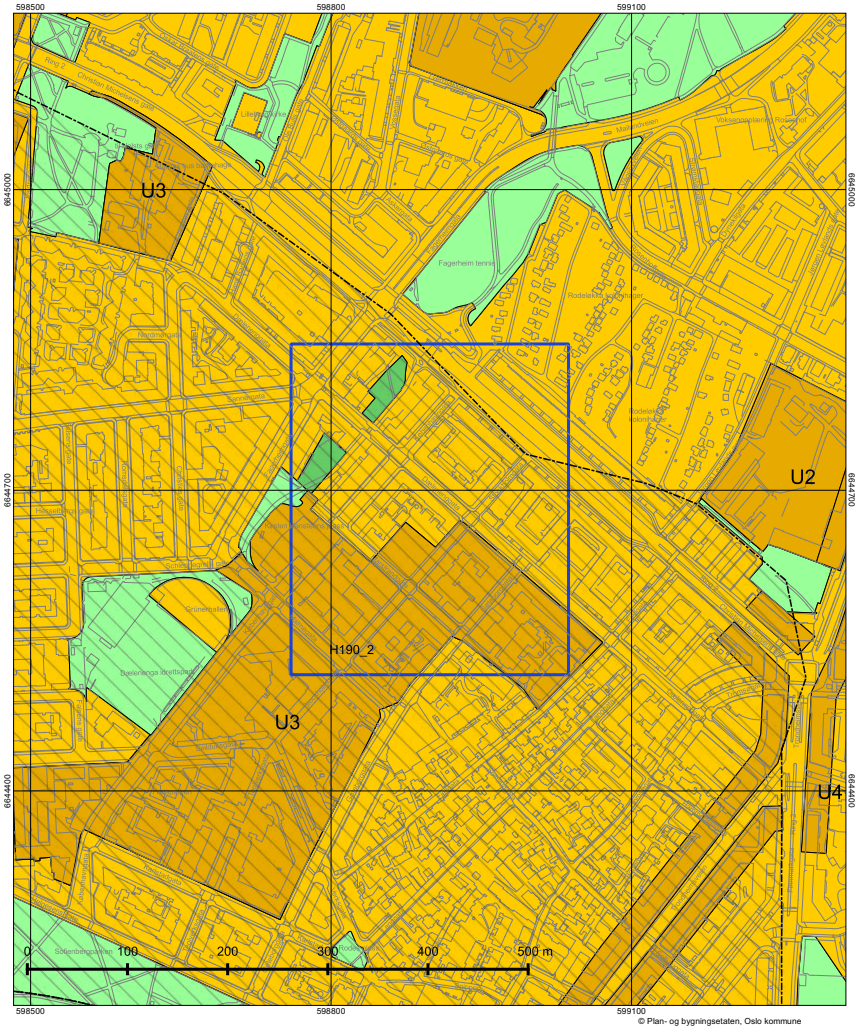
- 1110 - Boligbebyggelse
- 1600 - Uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2014 - Gatetun
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 3050 - Park

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 668 - Spesialområde bevaring annet

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense

- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 935 - Regulert parkeringsfelt
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)



Oslo

Dato: 08.10.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 332185/86520446
Deres ref.: 55528/ HAPA@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Torshov

Vogts gate 47, 0477 OSLO

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

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

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

23 24 00 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 29-0270/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Dælenenggata 28B 0567 OSLO

Betegnelse: Gnr 227, bnr 107 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