NORDVIK

Dælenenggata 14C

1 soverom | 40 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Dælenenggata 14C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
12	Om boligen
23	Nabolagsprofil
24	Tilstandsrapport
31	Egenerklæringsskjema
34	Andre vedlegg
77	Kontaktinfo
80	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
83	Forbrukerinformasjon om budgivning
84	Budskjema

Salgsoppgave produsert 02.04.2026













Nøkkelinformasjon

Lys og innbydende 2-roms hjørneleilighet | God takhøyde, felles bakgård og "alt" inkl. i felleskostnader

Prisantydning	**4 450 000,-**
Omkostninger	**10 035,-**
Totalpris	**4 474 440,-**
Fellesgjeld	**14 405,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 495,-**
BRA-i	**40 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1938**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Dælenenggata 14 C byr på en tiltalende og pent oppusset 2-roms hjørneleilighet i byggets tredje etasje, med en attraktiv og sentral beliggenhet i et veldrevet borettslag. Leiligheten er et ideelt førstegangskjøp, hvor bla. v.vann og fyring er inkl. i fellesutgiftene.

Boligen har en luftig og innbydende atmosfære med god takhøyde og en effektiv planløsning. Her får du et separat og moderne kjøkken, en stilfull stue med god takhøyde og plass til både sofagruppe og spisebord, samt et helfliset bad med dusjhjørne, oppgradert i regi av borettslaget i 2000.

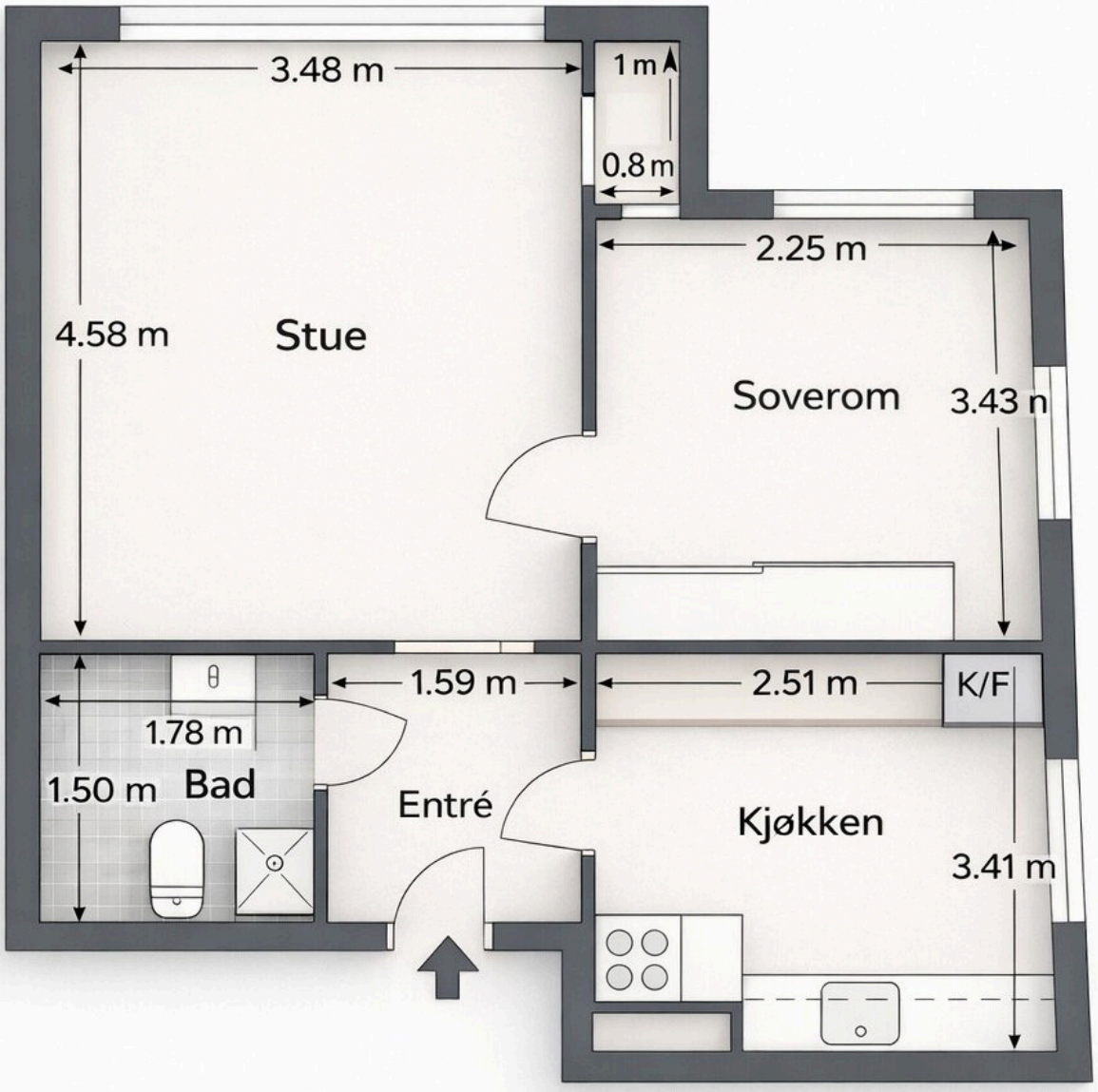
Soverommet er utstyrt med praktisk skyvedørsgarderobe, og boligen byr i tillegg på gode oppbevaringsmuligheter med nisje i stuen og to eksterne boder.

Som beboer får du også glede av en hyggelig og pent opparbeidet bakgård.

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 7 kvm

DÆLENENGGATA 14C
3. ETASJE



Forklaring:
K/F = Kjøleskap / Fryser
= Bærende vegger

Avvik på planskisse kan forekomme.
Alle mål er innvendige og angitt i meter.

Planskissen er utarbeidet på grunnlag av oppgitte mål.
Den er kun ment som en illustrasjon og ikke juridisk bindende.

Velkommen til Dælenenggata 14C ved Grünerløkka. En lekker hjørneleilighet med god planløsning i 3. etasje. Foto av Synne Dahl





I stuen er takhøyden målt til ca. 2,7 meter, noe som bidrar til å gi rommet et luftig preg.

Store vindusflater gir rikelig med lysinnslipp til stuen.



Separat og romslig kjøkken med god benke- og skapplass.





Kjøkkenet ble pusset opp i 2010, og har tidsmessig IKEA-innredning.

Alle hvitevarer på kjøkkenet medfølger boligen.



Romslig soverom med plass til dobbeltseng. I tillegg har du god oppbevaringsplass i en romslig skyvedørsgarderobe, med fronter i frostet glass.





Smarte oppbevaringsløsninger i gangen med hylle over døren til badet og skoskap som medfølger.

Badet ble pusset opp i regi av borettslaget ca. 2002. Det er opplegg for vaskemaskin på både bad og kjøkken, samt tilgang til fellesvaskeri i kjelleretasjen.



I tillegg til de smarte oppbevaringsløsningene inne i leiligheten har du også tilgang til to eksterne boder.







Felles bakgård for borettslaget.

Leiligheten er attraktivt og rolig plassert på Rodeløkka.



Rett rundt hjørnet finne du den koselige trehusbebyggelsen på Rodeløkka.







Gangavstand fra leiligheten til Grünerløkka med et pulserende byliv.

Det er kort vei til alt av offentlig transport, herunder trikk, buss og t-bane.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0057/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Dælenenggata 14C, 0567 OSLO
Gnr 227, bnr 85 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 56 i Dælenenga Borettslag, org.nr. 950291370

Selger
Hans Mortensønn Jordheim

Kjøpesum og omkostninger
4 450 000,- (Prisantydning)
14 405,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 464 405,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 655,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
10 035,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 535,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 474 440,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 483 940,- (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
1938

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 40 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 50 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 40 kvm. Entré, bad, kjøkken, stue og soverom.
BRA-e: 3 kvm. Loft.
Total BRA: 43 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 7 kvm. Eksterne boder i kjeller.
Total BRA: 7 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.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- 1.1.1 Bad Overflate vegger og himling
Risiko: Registrerte riss, sprekkdannelser i fuger og bom i 2 stk. veggfliser i dusjsonen kan medføre økt risiko for svekket overflatetetthet og fuktrelaterte skader over tid.
Konsekvens: Forholdene kan medføre behov for vedlikehold og lokale utbedringer, og på sikt mer omfattende rehabilitering dersom avvikene utvikler seg videre eller tettesjiktet påvirkes.
- 1.1.2 Bad Overflate gulv
Risiko: Riss/sprekker i gulvoverflater og sprekker i fuger

kan gi økt risiko for fuktinntrengning og svekket overflatetetthet over tid.
Konsekvens: Forholdene kan medføre behov for vedlikehold og lokale utbedringer. Ved videre utvikling kan mer omfattende rehabilitering bli nødvendig.
- 1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk
Risiko: Ukjent alder og begrenset verifisering av membran/tettesjikt og sluktilslutning medfører økt risiko for skjulte svakheter og fuktskader over tid.
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for nærmere undersøkelser, økt vedlikeholdsoppfølging og på sikt rehabilitering av våtrommet.
- 4.1 Vinduer og ytterdører
Risiko: Alder og bruksslitasje på vinduene medfører økt risiko for gradvis svekket funksjon, redusert tetthet og behov for vedlikehold eller utskifting på sikt.
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for justering, vedlikehold og etter hvert utskifting av vinduer eller tilhørende komponenter dersom funksjon, tetthet eller overflater forringes videre.
- 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
Risiko: Alder på deler av vann- og avløpsinstallasjonene medfører økt risiko for gradvis svekket funksjon, lekkasjer og behov for utskifting over tid.
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for oppfølging, vedlikehold og på sikt utskifting av komponenter eller deler av installasjonene.
- 6.3 Ventilasjon
Risiko: Naturlig ventilasjon gir generelt enklere og mindre styrt luftutskifting enn moderne mekaniske ventilasjonsløsninger, med risiko for redusert ventilasjonseffekt under ugunstige forhold.
Konsekvens: Forholdet kan medføre svakere luftutskifting, økt fuktbelastning og behov for hyppigere lufting for å opprettholde tilfredsstillende inneklima.

Ingen bygningsdeler har fått TG3.

Øvrig standard
Leiligheten har innvendige gulvoverflater hovedsakelig av parkett/laminat, med flislagt gulv på bad. Veggoverflater består i hovedsak av malte flater, samt flislagte vegger i bad. Det er i tidligere rapport opplyst at innvendige vegger ble malt i 2016. Himlinger er i hovedsak malte. Det er opplyst i tidligere rapport at gulv i kjøkken og stue ble skiftet i 2010. Kjøkkenet er innredet med glatte fronter, benkeplate og opplegg for vann, avløp og vaskemaskin. Badet er utført med flislagte overflater, servantinnredning, toalett og dusjløsning.

Parkering
Selger opplyser om at borettslaget disponerer en parkeringsplass i bakgården. Denne er ment til korttidsparkering og kan bookes på forhånd. Det er ytterligere fem parkeringsplasser som leies ut fast til beboere. Man må på venteliste for å få leie.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppussing av bad og bytte av soilrør i 2002. Arbeidet ble utført i regi av borettslaget. (Informasjon hentet fra forrige eiers tilstandsrapport)

- Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: S-BYGG AS. Tettesjikt og sluk ble byttet i forbindelse med baderomsrehabiliteringen i regi av borettslaget i 2002 (info fra forrige eier)

- Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: S-BYGG AS. Dokumentasjon foreligger i form av borettslagets våtromsinstruks (som beskriver bruk av MA avløpsrør, Cu vannrør og underliggende banemembran), tilstandsrapport fra 2020 (hvor membran og klemring er påvist av takstmann), samt ferdigattest fra 2002.

- 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?
Nei
Eventuell kommentar: : I tilstandsrapporten fra forrige eier opplyses det om at det ble utført arbeid på taket i 2010/2011.

- Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: I tilstandsrapporten fra forrige eier (2020) er dreneringens tilstand oppgitt som ukjent.

- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: I oktober 2022 ble det installert nytt felles brannvarslingssystem med detektorer og sirener internt i alle leiligheter. Arbeidet ble utført av Schneider Electric og Firesafe AS, og ble bestilt i regi av borettslaget. Ettersom dette var et fellesprosjekt, er det borettslaget/styret som besitter samsvarserklæring og teknisk dokumentasjon for dette anlegget, ikke jeg som andelseier.

- Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 2021/2022

- 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: 2001/2002 (Bad/Våtrom): Felles rør- og våtromsrehabilitering i regi av borettslaget. Alle vann- og avløpsrør (soilrør) ble byttet, samt sluk på baderommet. Arbeidet ble utført av S-BYGG AS (ifølge ferdigattest fra Oslo kommune). 2010 (Kjøkken): Det ble gjennomført et rehabiliteringsprosjekt med utskifting av vann- og avløpsrør (soilrør) tilknyttet kjøkkenet. Dette ble gjort i regi av borettslaget. 2024 (Varme/radiatoranlegg): Borettslaget gjennomførte omfattende utbedringer på felles varme- og radiatoranlegg. Det ble utført kjemisk rens og gjennomspyling av radiatorsystemet, byttet pumpe, sikkerhetsventiler og installert nytt ekspansjonssystem med innebygd utlufter og filter. Dette arbeidet ble utført av CEVA AS.

- Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Borettslaget gjennomførte i 2021 og 2022 rens og kontroll av felles ventilasjonskanaler og lufteventiler i alle leiligheter, utført av Powerclean. I 2024 gjennomførte CEVA AS en omfattende service på radiatoranlegget. Dette inkluderte kjemisk rens/gjennomspyling av systemet, samt installasjon av nytt ekspansjonssystem med utlufter og filter.

- Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 2025 ble det tatt prøver av isolasjonen rundt rør i kjelleren. Prøvene var negative, og det er slått fast at det ikke finnes asbest i borettslaget.

- Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? I 2021 målte borettslaget i kjellere og alle førsteetasjene mener. Disse målingene viste i utgangspunktet at det var to leiligheter (en leilighet i oppgang A og en leilighet i oppgang B) som hadde for høye målinger. I tillegg var det høye nivåer i kjellere. Borettslaget har de siste årene prøvd å senke nivåene i kjellerne, blant annet med bedre ventilering, og dette har fungert. Målingene har blitt bedre. Men, kjellerne er ikke oppholdsrom, og krever ikke samme verdier som i leilighetene. For min del, i oppgang C og i tredje etasje, vil det ikke være noe fare for radon. Det eneste er ved besøk i kjelleren. Men man hverken bor eller oppholder deg lenge i kjelleren, og da er det heller ikke problematisk. Borettslaget gjennomfører ny måling av kjelleområdene denne sesongen, og følger med på målingene.

- 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: I en oversikt over historiske forsikringssaker fremkommer det at borettslaget meldte inn en sak i 2016 knyttet til «vann inn i fyringsrom i kjeller via grunnmur» . Senere, i juni 2020, ble det også meldt inn en forsikringssak knyttet til «lekkasje fra dreneringsrør» .

- Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja
Beskriv: Jeg kjenner ikke til konkrete feil på anlegget inne i min leilighet, men det er avdekket noen avvik på borettslagets felles elektriske anlegg: Under en el-kontroll i 2021/2022 ble det avdekket at jordingen på soilrørene feilaktig ble fjernet i forbindelse med rørutskiftingen i 2001. Strøminstallatøren AS påpekte at dette medførte at det var «meget berøringsfarlig for bad og kjøkken i samtlige leiligheter». Styret skulle hente inn tilbud, jeg er ikke kjent med at det er gjort noe mer. I nyhetsbrevet fra desember 2025 opplyser styret at det de siste årene har vært gjentatte jordfeilvarsler på byggets hovedstrømtavle. Elektrikere har forsøkt å finne årsaken, og styret vurderer nå utskiftning av tavlen eller komponenter da denne er gammel.

- Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Det har vært noen forsikringssaker for borettslaget. Dette inkluderer blant annet 'lekkasje fra avløp under kjøkkenbenk' (2016), 'mulig rørbrudd på bad' (2019), og en vannskade fra en annen leilighet i 2022.

- 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: Vi hadde noe sølvkre på våtrom, inkludert mitt bad. Skadedyrbekjemper Anticimex ble engasjert i XXXX og siden har jeg ikke sett noe til dem. Borettslaget har en løpende avtale med skadedyrfirma (Pelias) om rottefeller og åtestasjoner ute. I nyhetsbrevet fra desember 2025 opplyste styret at det det siste året har vært økt rotteaktivitet. Rotter hadde blant annet klart å gnage seg gjennom betongen i gulvet i teknisk rom i kjelleren. Hullene er støpt igjen, og skadedyrfirmaet har satt opp flere feller/åtestasjoner.

- Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: 2020: Tilstandsrapport for boligen utarbeidet av Thomas Letting Madsen i M-Takst. 2026: Tilstandsrapport utført av Cristopher Huun er under arbeid.

- 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? Ja, arealet er oppgitt i både ny tilstandsrapport utarbeidet i forbindelse med dette salget, samt i tidligere dokumentasjon fra da jeg kjøpte boligen.

- 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: Borettslagets styre jobber aktivt med et prosjekt for å etablere en felles takterrasse for beboerne. Per desember 2025 jobber arkitekten med å tilpasse planene etter tilbakemeldinger fra Byantikvaren og Plan- og bygningsetaten. Planen er at det deretter skal sendes inn en formell byggesøknad til Oslo kommune.

- Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Det er naturlig at takterrasse vil øke utgiftene.

Bygningssakkyndig
Christopher Huun

Byggemåte
Bygningen er oppført i 1938 som boligblokk. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger er opplyst utført i betong/mur. Yttervegger fremstår som murte/pussede konstruksjoner i samsvar med byggeskikk fra oppføringstiden.

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

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

Adgang til utleie
Framleie og utleie av leiligheten må godkjennes av styret. Borettshaveren har helt ut ansvaret overfor laget for alle skader og ulemper som laget eller naboene får av hans/hennes familie, eller den borettshaveren har lånt/leid ut leiligheten til.
Alle leietagere har plikt og rett til å påse at husordensreglene blir fulgt og melde forsømmelser og misbruk til styret.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Fjernvarme i radiatorene

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1650 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 495,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader drift kr 3 363,-
Avdrag felleslån kr 589,-
TV/Bredbånd kr 501,-
Renter felleslån kr 42,-
Varmtvann
Fyring

Felleskostnader drift og Tv/Bredbånd øker med 7% fra 01.01.2026, Parkering øker med 3% fra 01.01.2026.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader. Se "Innkalling 2025 Dælenenga Borettslag" vedlagt salgsoppgaven.

Andre utgifter
Omtrentlig årlig kostnad for andre fyringskilder: 0 kr

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 076 440,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 305 761,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og

deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Selger opplyser om at Kabel-TV/Bredbånd/Fiber fra Telenor er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget
Dælenenga Borettslag består av 48 boliger og 2 næringslokaler.
Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 950291370.
Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

- Borettslaget har vaktmester- og renholdsavtale. Vaktmesteravtale med Usbl
- Trappeoppgangene vaskes en gang per uke
- Fellevaskeri for borettslagets beboere
- Baderommene ble rehabilitert rundt 2000

Takterrasse:
Det ble under årsmøte 2023 vedtatt at borettslaget skal sette i gang med prosjekt for oppføring av takterrasse. Styret ønsker å legge inn totalpris og buffer på inntil 6.000.000,-. Styreleder opplyser at takterrassen er foreløpig satt på vent inntil videre. Det er kun gjennomført forprosjekt, og fått det vedtatt gjennom generalforsamling, men ingen konkret plan per nå og det er heller ikke satt noen tidsplan.

Styreleder opplyser i e-post pr. 08.10.24:
Skadedyr:
- I 2022 ble det oppdaget flere tilfeller av sølvkre i borettslaget, og gjennom IF forsikring gjorde Anticimex en skadedyrbehandling i to runder, og det løste problemet der det var oppdaget sølvkre, og vi har heller ikke fått meldt inn noen tilfeller av noe slikt i ettertid.
- I år oppdaget vaktmesteren to rotter i bygget. Styret kontaktet Pelias som er borettslagets skadedyrbekjemper, og har vært det i flere år. Pelias og vaktmester fant stedet de hadde kommet seg inn, tettet igjen og la ut gift. Dette løste problemet. Ellers har borettslaget ikke hatt noe problematikk med skadedyr i blokka.

Planer fremover:
- Fortsette å forbedre avtaler, og tiden er inne for å se på TV/internett-avtalen til borettslaget.
- Utbedring av trapp til teknisk rom.
- Belysning i trappoppgangene.

Mulige planer fremover:
- Utbedringer i rørsystemet fra kjeller ut til kommunalt nett
- Utbedringer i forhold til strømtavlen til borettslaget
- I en fase der de undersøker mulighetene for å bygge takterrasse.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget har forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon.

Alle kjøpere må være medlem av Usbl før overtakelse. Innmelding koster 300,- person.

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 14 405,-pr. 11.03.2026

Lånenummer: 114823727, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 11.03.2026: 4.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 8
Saldo per 11.03.2026: 693 829
Andel av saldo: 14 406
Første termin/første avdrag: 01.04.2023 (siste termin 01.01.2028)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Borettslaget har ikke en IN-ordning, og det er derfor ikke mulig for andelseiere å betale ned sin andel av fellesgjelden separat. Fellesgjelden betjenes kollektivt gjennom månedlige felleskostnader.

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2024 viser et underskudd på kr. 4482,-. Underskuddet skyldes hovedsakelig Reparasjon og vedlikehold.
Reparasjoner og vedlikehold:
- Vedlikehold bygg 0,-
- Vedlikehold VVS 0,-
- Vedlikehold elektro 126 274,-
- Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde 47 550,-
- Vedlikehold vaskeri 6 914,-

- Vedlikehold brannvernutstyr 56 613,-
- Vedlikehold tekniske anlegg 463 374,-
- Egenandel forsikring 10 000,-
- Malerarbeider 664,-
- Fasade/balkonger 0,-
- Påkostning / Rehabilitering / Investering 0,-
- SUM 711 388,-

Budsjettet for år 2025 legger til grunn et overskudd på kr. 332 740,-

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

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad: Som regel en gang om våren. Av og til ekstraordinær ved spesielle behov. Det er valgfritt å bli med.

Borettslaget har vaktmester- og renholdsavtale som utfører mange oppgaver for oss. Utover disse avtalene og deres normaloppgaver, plikter beboerne seg etter tur og/eller i felleskap å utføre oppgaver som skulle oppstå. Eksempelvis rydding, renhold, vedlikeholdsarbeid og andre oppgaver.

Dyrehold
Det er bare tillatt å holde kjæledyr etter skriftlig tillatelse fra styret. For at styret skal kunne gi slik tillatelse, er det en forutsetning at andre leieboere ikke sjeneres. Styret kan etter søknad gjøre unntak i spesielle tilfeller. Utekatter tillates ikke.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP586937

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 076 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Adkomst via offentlig vei.

Radonmåling
Radonnivået bør være så lavt som praktisk mulig, og alltid under 200 becquerel per kubikkmeter.

Det ble utført radonmåling i 2021.
Det følger av strålevernforskriften at utleier er ansvarlig for at årsmiddelverdien av radon i oppholdsrom i utleiebolig er under 200 becquerel per kubikkmeter. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 becquerel per kubikkmeter. Dette gjelder alle typer utleieboliger, og det er derfor viktig å merke seg dette ved kjøp av bolig som helt eller delvis skal leies ut.
For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

Selger opplyser om Fra styret: I 2021 målte vi i kjellere og alle førsteetasjene mener jeg. Disse målingene viste i utgangspunktet at det var to leiligheter (en leilighet i oppgang A og en leilighet i oppgang B) som hadde for høye målinger. I tillegg var det høye nivåer i kjellere.
Vi har de siste årene prøvd å senke nivåene i kjellerne, blant annet med bedre ventilering, og dette har fungert. Målingene har blitt bedre.
Men, kjellerne er ikke oppholdsrom, og krever ikke samme verdier som i leilighetene.
For din del, i oppgang C og i tredje etasje vil det ikke være noe fare for radon. Det eneste er ved besøk i kjelleren. Men du hverken bor eller oppholder deg lenge i kjelleren, og da er det heller ikke problematisk.
Vi gjennomfører ny måling av kjellerområdene denne sesongen, og følger med på målingene

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et attraktivt og sentralt boligområde på Grünerløkka, en av Oslos mest etterspurte bydeler, kjent for hyggelige gateliv og nærhet til både natur og byens fasiliteter. Området har en fin balanse mellom byliv og nærhet til gode turmuligheter.

Beliggenheten gir enkel tilgang til et bredt utvalg av butikker, restauranter og kafeer. Vulkan-området med Mathallen Oslo ligger kun en kort spasertur unna, og byr på spennende matopplevelser og et variert serveringstilbud. I tillegg finnes et rikt utvalg av nisjebutikker, treningssentre og dagligvarebutikker i nærområdet.

Kollektivtilbudet er svært godt med flere buss- og trikkelinjer i gangavstand, som gir enkel og rask forbindelse til sentrum og øvrige deler av byen. Det er også kort vei til Oslo sentrum, enten til fots, sykkel eller kollektivt.

For den aktive byr området på flotte muligheter med Akerselva like i nærheten, perfekt for turer, jogging og avslapning langs elvepromenaden. I tillegg ligger grønne parker som Sofienbergparken og Grünerhagen innen kort gangavstand, ideelle for både rolige dager og sosiale sammenkomster.

Dette er en ideell beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt med umiddelbar nærhet til alt av byliv, samtidig som du har gode muligheter for bylivet og et etablert og hyggelig bomiljø.

Offentlig kommunikasjon
Buss: Carl Berners plass i Christiania, totalt 6 ulike linjer,

gangavstand på 3 min.
Trikk: Carl Berners plass, linje 17, gangavstand på 4 min.
T-bane: Carl Berners plass, linje 5, gangavstand på 5 min.
Tog: Tøyen stasjon, linje RE30 og R31, gangavstand på 14 min.
Tog: Oslo S, totalt 24 ulike linjer, 6 minutter med bil.

Skoler og barnehager
Hammerfestgata barnehage, gangavstand på 1 min.
Sophies Hage barnehage, gangavstand på 4 min.
Støperiet barnehage, gangavstand på 6 min.
Boligen sogner til Lakkegata skole (1.-7. klasse), med en gangavstand på bare 11 minutter. Nærmeste ungdomsskole er Sofienberg skole, med bare 7 minutter gangavstand.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 11.10.1934.
Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Pågående plan- og byggesaker i området:
- Fjellgata 45 - oppføring av balkong og innsetting av vindu. Saksnummer: 202512451. Siste dok. 17.12.2025
- Fjellgata 45 - oppføring av altan. Saksnummer: 202507925
- Trondheimsveien 102 A-C og 110 A - overordnet skiltplan med markiser. Saksnummer: 202512272. Siste dok. 31.10.2025
- Trondheimsveien 110 C - etablering og bruksendring av lokaler til restaurant - McDonalds. Saksnummer: 202507924. Siste dok. 05.03.2026
- Trondheimsveien 110 C - bruksendring. Saksnummer: 202521945. Siste dok. 04.03.2026
- Tromsøgata 38 og 40 - Christian Michelsens gate 6 og 8 - bruksendring av loft til boareal for underliggende leiligheter. Saksnummer: 202509044. Siste dok. 10.02.2026
- Christian Michelsens gate 10 - ombygging og bruksendring av loft fra tilleggsdel til hoveddel for H0402. Saksnummer: 202509137. Siste dok. 31.10.2025
- Dælenenggata 19 - bygningstekniske installasjoner - Nytt anlegg. Saksnummer: 202600366. Siste dok. 09.02.2026
- Solhauggata 5 - sammenslåing av bruksenheter og fasadeendringer. Saksnummer: 202511941. Siste dok. 05.02.2026
- Solhauggata 12 B-C - oppføring av tomannsbolig - Hus 1. Saksnummer: 202508157
- Solhauggata 19 - riving og oppføring av tilbygg, utgraving av kjeller - bolig. Saksnummer: 202508119
- Gøteborggata 38 - bruksendring og utvidelse av boliger og fasadeendringer. Saksnummer: 202514270. Siste dok. 08.01.2026
- Gøteborggata 38 - bruksendring fra verksted til kontor, innvendige endringer og fasadeendringer. Saksnummer: 202514272. Siste dok. 06.11.2025
- Stockholmgata 25 - Gøteborggata 42 - 44 - bruksendring av næringsbygg til studentboliger og oppføring av innfill-bygg med seks studentboliger - Campus Grünerløkka. Saksnummer: 202510235. Siste dok. 23.02.2026
- Stockholmgata 23 - bruksendring av lokale i 1. etasje fra næring til bolig. Saksnummer: 202507830. Siste dok. 02.12.2025

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

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

301/227/85:
11.02.1938 - Dokumentnr: 401447 - Best. om adkomstrett
Bestemmelser om felles gårdsplass m.v.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

13.05.1938 - Dokumentnr: 403207 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA DÆLENENGGT 10B - UTGÅTT

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

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

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: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 15 000,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar (alle visninger inkl.) kr. 5 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Foto - Interiør og fasade fra ca. 4.500 - 10.500,-(direkte faktureres) kr. 6 500,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Tilstandsrapport ca. (direkte faktureres) kr. 12 500,-

Samlet skal selger betale kr. 126 875,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 2. april 2026

Megler
Martin H. Vosgraff, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95724674

Meglerforetaket
Nordvik Ullevål
Sognsveien 70B
0855 Oslo
Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917 427 925

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

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

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

Dælenenggata 14C

Nabolaget Rodeløkka - vurdert av 393 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	11 min 0.9 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 23 klasser	11 min 0.9 km
Sagene skole (1-10 kl.) 494 elever, 24 klasser	14 min 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	7 min 0.6 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	17 min 1.3 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	14 min 1.2 km
Hersleb videregående skole	14 min

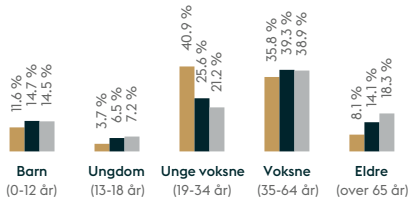
Offentlig transport

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

Barnehager

Hammerfestgata barnehage (1-5 ... 58 barn	1 min 0.1 km
Sophies Hage barnehage (0-5 år... 73 barn	4 min 0.3 km
Støperiet barnehage (1-5 år) 206 barn	6 min 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene
Bra 69/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Gående

Sport

Sofienberg ungdomsskole	7 min
Rosenhoff	9 min
Fresh Fitness - Carl Berner	1 min
SATS Carl Berner	7 min

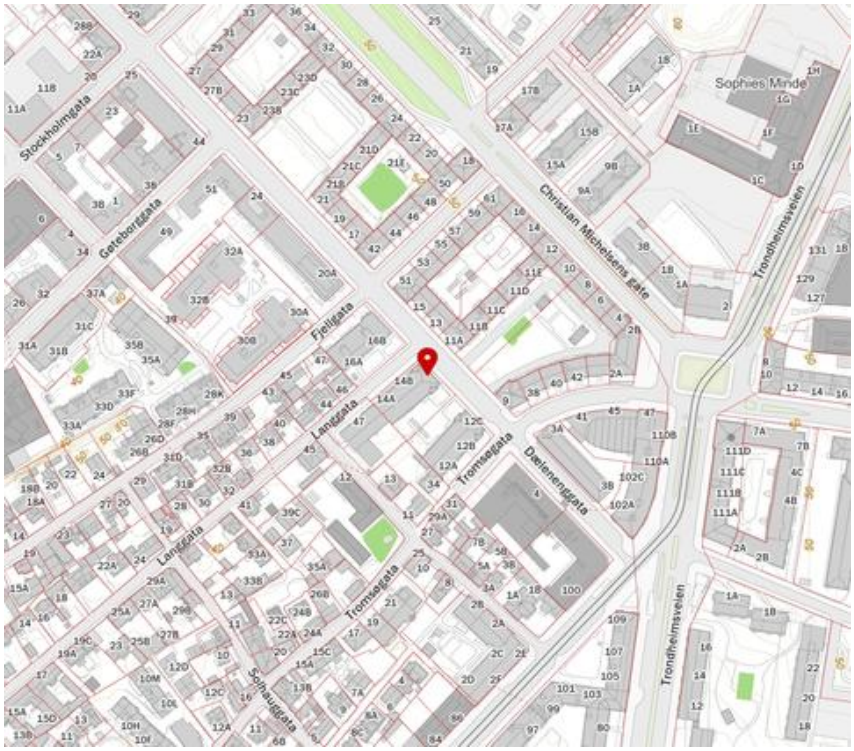
«Byhygge!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT

EIERSKIFTERAPPORT™

Andelsleilighet
Dælenenggata 14C
0567 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Christopher Huun
Dato: 31/03/2026

Drammensveien 147
0277 Oslo
92232383
christopher@huunprosjekt.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:227, Bnr: 85
Hjemmelshaver:	Hans Mortensønn Jordheim
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	56
Byggeår:	1938
Tomt:	1 078 (felles) m²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	
Befaringsdato:	12.03.2026
Fuktmåler benyttet:	
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:
Leiligheten er beliggende på fellestomt tilknyttet seksjonert boligbygg. Tomten er opparbeidet med intern adkomst og felles utearealer.

OM BYGGEMETODEN:
Bygningen er oppført i 1938 som boligblokk. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger er opplyst utført i betong/mur. Yttervegger fremstår som murte/pussede konstruksjoner i samsvar med byggeskikk fra oppføringstiden. Leiligheten har innvendige gulvoverflater hovedsakelig av parkett/laminat, med flislagt gulv på bad. Veggoverflater består i hovedsak av malte flater, samt flislagte vegger i bad. Himlinger er i hovedsak malte. Kjøkkenet er innredet med glatte fronter, benkeplate og opplegg for vann, avløp og vaskemaskin. Badet er utført med flislagte overflater, servantinnredning, toalett og dusjløsning.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten er en 2-roms andelsleilighet på ca. 40 m² beliggende i Dælenenggata 14C. Leiligheten består av entré, bad, kjøkken, stue og soverom, og disponerer i tillegg eksterne boder. Innvendig fremstår boligen med overflater som i hovedsak består av malte vegg- og himlingsflater, gulvoverflater av parkett/laminat og flislagt bad. Kjøkkenet med innredning med glatte fronter og benkeplate, og badet er opplyst modernisert i regi av borettslaget omkring 2002, men dette må eventuelt dokumenteres særskilt dersom opplysningen skal legges fullt ut til grunn. Ut fra alder, utførte oppgraderinger og visuelle observasjoner ved befaringen fremstår boligen generelt med normal standard og ordinært vedlikeholdsnivå, men det må påregnes normal bruksslitasje og at enkelte bygningsdeler og løsninger kan ha begrenset restlevetid.

ANNET:
Oppvarming:
Leiligheten oppvarmes med radiatoranlegg/vannbåren varme via radiatorer montert under vindu. Oppvarmingsløsningen er vurdert ut fra visuelle observasjoner ved befaring.

Bod og parkering:
Leiligheten disponerer bod i kjeller og bod på loft. I området er det beboerparkering og gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er ikke opplyst om fast parkeringsplass tilhørende leiligheten.

DOKUMENTKONTROLL:
Arealene er fastsatt på grunnlag av egne oppmålinger ved befaring, sammenholdt med fremlagt planskisse, tidligere takstrapport og opplysninger fra eier. BRA-i omfatter entré, bad, stue, soverom og kjøkken. Eksterne boder i kjeller og på loft er ført som BRA-e. Tidligere rapport og eieropplysninger er lagt til grunn som supplerende informasjon, men er ikke selvstendig verifisert utover det som fremkom ved befaringen. Det er ikke foretatt kontroll mot kommunens byggesaksarkiv, og det kan derfor ikke bekreftes samsvar med offentlig godkjent underlag.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Innvendige gulvoverflater består hovedsakelig av laminatgulv i tørre rom og flislagt gulv på bad. Det er opplyst i tidligere rapport at gulv i kjøkken og stue ble skiftet i 2010. Veggoverflatene består i hovedsak av malte, slette flater, samt flislagte vegger på bad. Det er i tidligere rapport opplyst at innvendige vegger ble malt i 2016. Himlingene har i hovedsak hvitmalte, slette overflater. Innvendige overflater fremstår samlet med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Tilstandsvurdering for salg av leilighet.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Selger opplyser at badet ble oppgradert i 2001/2002, og at kjøkkeninnredningen er fra 2010. Opplysningene er basert på selgers informasjon og tidligere fremlagt materiale, og er ikke nærmere dokumentert i dette oppdraget utover det som fremkom ved befaringen.

FELLESKOSTNADER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Befaringen ble gjennomført under ordinære værforhold. Boligen var møblert og i bruk ved befaringstidspunktet. Innredning, møbler og lagrede gjenstander kan ha begrenset inspeksjonsmuligheten på enkelte flater og bygningsdeler.

ANDRE MERKNADER:

Beskrivelsene er basert på visuelle observasjoner gjort ved befaringstidspunktet. Møblering, innbo og lagrede gjenstander kan ha begrenset inspeksjonsmuligheten enkelte steder.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal
BRA-e: Eksternt bruksareal
BRA-b: Innglasset balkong
TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
3.etg	40			
Kjeller		7		
Loft		3		
SUM BYGNING	40	10		
SUM BRA	50			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Entré, bad, kjøkken, stue og soverom.

BRA-e:

Eksterne boder i kjeller og loft.

MERKNADER OM AREAL:

Arealene er målt på stedet i henhold til gjeldende måleregler. Eksterne boder i kjeller og loft er medtatt som BRA-e. Mindre måleavvik kan forekomme som følge av bygningsmessige forhold, målemetode og tilgjengelighet.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Badet er flislagt på vegger og har malt himling/innkassing. Det er ventil i himling. Badet er opplyst i tidligere salgsopplysninger å være rehabilitert i regi av borettslaget i 2001/2002. Badet inneholder dusjsone med forheng, gulvstående toalett og servant med underskap. Ved befaring ble det registrert riss og mindre sprekkdannelser i overflater, samt sprekker/riss i enkelte fuger. Det ble også registrert bom (hulrom) i 2 stk. veggfliser i dusjsonen. Forholdene vurderes å være symptomer på alder, slitasje og bevegelser i konstruksjon og overflater.

Merknader: Det ble ved befaring ikke observert tydelige tegn til aktive lekkasjer eller fuktskader på de kontrollerbare overflatene i dette delpunktet. Registrerte avvik knyttet til riss, sprekkdannelser i fuger og bom i enkelte veggfliser medfører økt risiko for svekket overflatetetthet over tid. Videre oppfølging, vedlikehold og lokale utbedringer må påregnes.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Badet har flislagt gulv med diagonallagte gulvfliser og sluk i dusjsone. Det er ved befaring registrert riss/sprekker i gulvoverflater samt sprekker i enkelte fuger. Fallforhold mot sluk ble kontrollert og vurdert som tilfredsstillende. Gulvet fremstår ellers med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk.

Merknader: Registrerte riss/sprekker i gulvoverflater og sprekker i fuger vurderes som avvik fra normal tilstand. Selv om fallforhold mot sluk er vurdert som tilfredsstillende, kan slike avvik over tid gi økt risiko for svekket tetthet og fuktpåvirkning dersom forholdene utvikler seg. Det ble ikke observert tydelige tegn til aktive fuktskader på tilgjengelige overflater ved befaringstidspunktet.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2001/02

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Badet har gulvsluk i dusjsone. Membran/tettesjiktets alder er ukjent. Sluket var tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring ved befaringstidspunktet. Kontrollmuligheten er begrenset til visuelle observasjoner, og skjulte løsninger som mansjetter, klemring og tilslutning til tettesjikt kan ikke verifiseres fullt ut uten ytterligere inngrep eller dokumentasjon.

Merknader: Det ble ikke observert tydelige tegn til aktive lekkasjer eller skadelig fukt ved befaringstidspunktet. Sluket fremstår med normal alder/slitasje og behov for jevnlig rengjøring og vedlikehold. Da membran/tettesjiktets alder og utførelse ikke er dokumentert, og slukløsningen ikke kan kontrolleres fullt ut visuelt, foreligger det usikkerhet knyttet til våtrommets gjenværende levetid og tetthet.

2. Kjøkken

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Christopher Huun

Takstmann BMTF og Sivilingeniør Bygg

31/03/2026



Christopher Huun

©mstr.no

www.bmtf.no

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vanninstallasjoner i leiligheten består i hovedsak av synlige vannrør og avløpsrør til kjøkken og bad/wc. Tidligere rapport beskriver utenpåliggende forkrommede vannrør på bad, mapress vannrør på kjøkken og utenpåliggende avløpsrør/sluk i plast. Det er gulvstående toalett med synlige tilkoblinger, uten innebygget sisterne. Synlige installasjoner fremstår med normal funksjon og bruksslitasje ut fra alder.

Merknader: Vurderingen er i hovedsak basert på visuelle observasjoner av synlige og tilgjengelige installasjoner i leiligheten. Skjulte rørføringer, koblinger og bygningsdeler er ikke kontrollert nærmere. Det ble ved befaring ikke observert tegn til aktive lekkasjer eller andre vesentlige avvik på de tilgjengelige installasjonene. På bakgrunn av alder på deler av installasjonene vurderes mer enn halvparten av forventet brukstid å være passert, og bygningsdelen gis derfor TG 2.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft via spalteventiler i vinduskarm og/eller yttervegg. Avtrekk er etablert på bad. Ventilasjonsløsningen er av enkel type sammenlignet med dagens mekaniske løsninger.

Merknader: Ventilasjonen vurderes å fungere etter sin hensikt ved befaringstidspunktet. Ved naturlig ventilasjon gis TG 2 på generelt grunnlag, da dette anses som en enklere ventilasjonsmetode enn dagens mer moderne mekaniske løsninger. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner og enkel funksjonskontroll.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Sikringsskap med automatsikringer/jordfeilvern. Kursfortegnelse er tilgjengelig i skapet. Synlige deler av anlegget fremstår i ordinær stand ut fra alder og utførelse.

Kontrollen omfatter kun visuell vurdering av tilgjengelige og synlige deler av anlegget. Det er ikke registrert åpenbare avvik som svidde komponenter, synlig varmgang eller andre klare skader ved befaringstidspunktet. Eventuelle skjulte forhold, intern oppbygning og funksjon av anlegget for øvrig er ikke kontrollert.

Merknader:

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra Kjøkken opplyst fra 2010. Vanninstallasjonenes eksakte alder er ikke dokumentert.

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

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

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

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

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

Kjøkkenet har innredning med hvite/glatte fronter, benkeplate og mosaikkfliser over benk. Det er opplegg for vann og avløp til kjøkkenbenk, samt opplegg for vaskemaskin i kjøkkensonen. Tidligere rapport beskriver praktisk kjøkkeninnredning med hvite, slette fronter og opplyser at kjøkkenet er fra 2010. Kjøkkenet fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk.

Merknader: Det ble ved befaring ikke observert synlige tegn til aktiv lekkasje, unormal fukt eller fuktskader ved tilgjengelige vanninstallasjoner og overflater. Kontrollmuligheten er begrenset bak og under fast innredning, hvitevarer og annet utstyr. Det er ikke observert komfyrvakt. Det er heller ikke observert lekkasjevarsler med automatisk vannstopp tilknyttet vaskemaskin oppstilt i kjøkkensone/rom uten sluk. Dette vurderes som et avvik og medfører økt risiko ved vannskade. Kjøkkenet vurderes samlet å ha normal bruksslitasje ut fra alder.

3. Andre Rom

3.1 Andre rom

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Leiligheten har hvitmalte trevinduer med 2-lags isolerglass, opplyst fra 1995. Vinduene er i hovedsak utadslående. Det ble ved befaring ikke observert punkterte glass eller tydelige avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting på de kontrollerte vinduene. Plassering av vinduer og dører vurderes å være slik at konstruksjonen i hovedsak er sikret mot vanlig vanninntrenging.

Merknader: Vinduer og tilhørende bygningsdeler fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder. Mer enn halvparten av forventet brukstid vurderes å være passert, og bygningsdelen gis derfor TG 2 ut fra alder og restlevetid. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner og stikkprøvekontroll ved befaringstidspunktet, og ikke alle vinduer og åpningsmekanismer er nødvendigvis fullstendig funksjonstestet.

5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Tilleggsopplysninger:

Det er fremlagt plantegning/planskisse av boligen, og denne er sammenholdt med planløsningen ved befaring. Det er ikke foretatt kontroll mot kommunens byggesaksarkiv, og kan derfor ikke bekrefte om fremlagte tegninger er godkjente eller oppdaterte. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner, tilgjengelige opplysninger og fremlagt materiale.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Risiko:
Registrerte riss, sprekkdannelser i fuger og bom i 2 stk. veggfliser i dusjsonen kan medføre økt risiko for svekket overflatetetthet og fuktrelaterte skader over tid.

Konsekvens:
Forholdene kan medføre behov for vedlikehold og lokale utbedringer, og på sikt mer omfattende rehabilitering dersom avvikene utvikler seg videre eller tettesjiktet påvirkes.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Risiko:
Riss/sprekker i gulvoverflater og sprekker i fuger kan gi økt risiko for fuktinntrengning og svekket overflatetetthet over tid.

Konsekvens:
Forholdene kan medføre behov for vedlikehold og lokale utbedringer. Ved videre utvikling kan mer omfattende rehabilitering bli nødvendig.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Risiko:
Ukjent alder og begrenset verifisering av membran/tettesjikt og sluktilslutning medfører økt risiko for skjulte svakheter og fuktskader over tid.

Konsekvens:
Forholdet kan medføre behov for nærmere undersøkelser, økt vedlikeholdsoppfølging og på sikt rehabilitering av våtrommet.

4.1 Vinduer og ytterdører

Risiko

Alder og bruksslitasje på vinduene medfører økt risiko for gradvis svekket funksjon, redusert tetthet og behov for vedlikehold eller utskifting på sikt.

Konsekvens

Forholdet kan medføre behov for justering, vedlikehold og etter hvert utskifting av vinduer eller tilhørende komponenter dersom funksjon, tetthet eller overflater forringes videre.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Risiko:
Alder på deler av vann- og avløpsinstallasjonene medfører økt risiko for gradvis svekket funksjon, lekkasjer og behov for utskifting over tid.

Konsekvens:
Forholdet kan medføre behov for oppfølging, vedlikehold og på sikt utskifting av komponenter eller deler av installasjonene.

6.3 Ventilasjon

BMTF TILSTANDSRAPPORT

Risiko:
Naturlig ventilasjon gir generelt enklere og mindre styrt luftutskifting enn moderne mekaniske ventilasjonsløsninger, med risiko for redusert ventilasjonseffekt under ugunstige forhold.

Konsekvens:
Forholdet kan medføre svakere luftutskifting, økt fuktbelastning og behov for hyppigere lufting for å opprettholde tilfredsstillende inneklima.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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
13. mars 2026

Oppdragsnummer
23-0057/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Dælenenggata 14C, 0567 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Hans Mortensønn Jordheim

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
21. september 2020

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: SP586937
Forsikret i: If Skadeforsikring 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: Oppussing av bad og bytte av soilrør i 2002. Arbeidet ble utført i regi av borettslaget. (Informasjon hentet fra forrige eiers tilstandsrapport)

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: S-BYGG AS. Tettesjikt og sluk ble byttet i forbindelse med baderomsrehabiliteringen i regi av borettslaget i 2002 (info fra forrige eier)

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: S-BYGG AS. Dokumentasjon foreligger i form av borettslagets våtromsinstruks (som beskriver bruk av MA avløpsrør, Cu vannrør og underliggende banemembran), tilstandsrapport fra 2020 (hvor membran og klemring er påvist av takstmann), samt ferdigattest fra 2002.

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?

Nei

Eventuell kommentar: : I tilstandsrapporten fra forrige eier opplyses det om at det ble utført arbeid på taket i 2010/2011.

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

Nei

Eventuell kommentar: I tilstandsrapporten fra forrige eier (2020) er dreneringens tilstand oppgitt som ukjent.

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: I oktober 2022 ble det installert nytt felles brannvarslingssystem med detektorer og sirener internt i alle leiligheter. Arbeidet ble utført av Schneider Electric og Firesafe AS, og ble bestilt i regi av borettslaget. Ettersom dette var et fellesprosjekt, er det borettslaget/styret som besitter samsvarserklæring og teknisk dokumentasjon for dette anlegget, ikke jeg som andelseier.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2021/2022

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2001/2002 (Bad/Våtrom): Felles rør- og våtromsrehabilitering i regi av borettslaget. Alle vann- og avløpsrør (soilrør) ble byttet, samt sluk på baderommet. Arbeidet ble utført av S-BYGG AS (ifølge ferdigattest fra Oslo kommune). 2010 (Kjøkken): Det ble gjennomført et rehabiliteringsprosjekt med utskifting av vann- og avløpsrør (soilrør) tilknyttet kjøkkenet. Dette ble gjort i regi av borettslaget. 2024 (Varme/radiatoranlegg): Borettslaget gjennomførte omfattende utbedringer på felles varme- og radiatoranlegg. Det ble utført kjemisk rens og gjennomspyling av radiatorsystemet, byttet pumpe, sikkerhetsventiler og installert nytt ekspansjonssystem med innebygd utlufter og filter. Dette arbeidet ble utført av CEVA AS.

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Borettslaget gjennomførte i 2021 og 2022 rens og kontroll av felles ventilasjonskanaler og lufteventiler i alle leiligheter, utført av Powerclean. I 2024 gjennomførte CEVA AS en omfattende service på radiatoranlegget. Dette inkluderte kjemisk rens /gjennomspyling av systemet, samt installasjon av nytt ekspansjonssystem med utlufter og filter.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 2025 ble det tatt prøver av isolasjonen rundt rør i kjelleren. Prøvene var negative, og det er slått fast at det ikke finnes asbest i borettslaget.

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? I 2021 målte borettslaget i kjellere og alle førsteetasjene mener. Disse målingene viste i utgangspunktet at det var to leiligheter (en leilighet i oppgang A og en leilighet i oppgang B) som hadde for høye målinger. I tillegg var det høye nivåer i kjellere. Borettslaget har de siste årene prøvd å senke nivåene i kjellerne, blant annet med bedre ventilering, og dette har fungert. Målingene har blitt bedre. Men, kjellerne er ikke oppholdsrom, og krever ikke samme verdier som i leilighetene. For min del, i oppgang C og i tredje etasje, vil det ikke være noe fare for radon. Det eneste er ved besøk i kjelleren. Men man hverken bor eller oppholder deg lenge i kjelleren, og da er det heller ikke problematisk. Borettslaget gjennomfører ny måling av kjellerområdene denne sesongen, og følger med på målingene.

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: I en oversikt over historiske forsikringssaker fremkommer det at borettslaget meldte inn en sak i 2016 knyttet til «vann inn i fyringsrom i kjeller via grunnmur» . Senere, i juni 2020, ble det også meldt inn en forsikringssak knyttet til «lekkasje fra dreneringsrør» .

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Jeg kjenner ikke til konkrete feil på anlegget inne i min leilighet, men det er avdekket noen avvik på borettslagets felles elektriske anlegg: Under en el-kontroll i 2021/2022 ble det avdekket at jordingen på soilrørene feilaktig ble fjernet i forbindelse med rørutskiftingen i 2001. Strøminstallatøren AS påpekte at dette medførte at det var «meget berøringsfarlig for bad og kjøkken i samtlige leiligheter». Styret skulle hente inn tilbud, jeg er ikke kjent med at det er gjort noe mer. I nyhetsbrevet fra desember 2025 opplyser styret at det de siste årene har vært gjentatte jordfeilvarsler på byggets hovedstrømtavle. Elektrikere har forsøkt å finne årsaken, og styret vurderer nå utskiftning av tavlen eller komponenter da denne er gammel.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det har vært noen forsikringssaker for borettslaget. Dette inkluderer blant annet 'lekkasje fra avløp under kjøkkenbenk' (2016), 'mulig rørbrudd på bad' (2019), og en vannskade fra en annen leilighet i 2022.

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: Vi hadde noe sølvkre på våtrom, inkludert mitt bad. Skadedyrbekjemper Anticimex ble engasjert i XXXX og siden har jeg ikke sett noe til dem. Borettslaget har en løpende avtale med skadedyrfirma (Pelias) om rottefeller og åtestasjoner ute. I nyhetsbrevet fra desember 2025 opplyste styret at det det siste året har vært økt rotteaktivitet. Rotter hadde blant annet klart å gnage seg gjennom betongen i gulvet i teknisk rom i kjelleren. Hullene er støpt igjen, og skadedyrfirmaet har satt opp flere feller /åtestasjoner.

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: 2020: Tilstandsrapport for boligen utarbeidet av Thomas Letting Madsen i M-Takst. 2026: Tilstandsrapport utført av Cristopher Huun er under arbeid.

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? Ja, arealet er oppgitt i både ny tilstandsrapport utarbeidet i forbindelse med dette salget, samt i tidligere dokumentasjon fra da jeg kjøpte boligen.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Borettslagets styre jobber aktivt med et prosjekt for å etablere en felles takterrasse for beboerne. Per desember 2025 jobber arkitekten med å tilpasse planene etter tilbakemeldinger fra Byantikvaren og Plan- og bygningsetaten. Planen er at det deretter skal sendes inn en formell byggesøknad til Oslo kommune.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det er naturlig at takterrasse vil øke utgiftene.

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 23-0057/26

Innholdsfortegnelse

Innledning ... 3
Virksomhetens art ... 4
Om å bo i lag ... 4
Avfall og kildesortering ... 5
Bad ... 5
- Bad – Oppussing ... 6
- Bad - Sluk ... 6
Ro og orden ... 7
Boder på loft og i kjeller ... 7
Bolignummer (leilighetsnummer) og andelsnummer ... 7
Brannvern ... 7
- Brannsikringsutstyr ... 7
- Brannslukningsapparat ... 8
Callinganlegg/porttelefon ... 8
Dyrehold ... 8
Facebookgruppe ... 9
Forretningsfører og revisjon ... 9
Forsikringsavtale ... 9
- Forsikring - Skademelding ... 9
Fjernvarme ... 9
Generalforsamling og styret ... 10
Grilling i borettslaget ... 10
HMS – Helse miljø og sikkerhet ... 10
Kjøkken ... 11
Klagesaker ... 11
Kommunikasjon fra styret til andelseiere ... 11
Lufting av radiator ... 12
Låser, nøkler og adgangskontroll ... 12
Låssystem og nøkler til fellesdører ... 12
Låser til egen leilighet ... 12
Oppussing ... 13
Parkering ... 14
- Sykkelparkering ... 14
Postkasser ... 14

DÆLENENGA BORETTSLAG

Beboerguide – først skrevet 2022 – oppdatert 2023 (2. utgave)



- Postkasser - Skilting av postkasser 14
Rømningsveier 14
Sikringsskap 15
Skader, behov for vedlikehold eller reparasjoner 15
Skadedyr 15
Trappevask, renhold og matteleie 15
TV og internett 15
Utleie, bruksoverlating og fremleie 16
Vann og tiltak mot legionella 17
Vaktmester 17
Vaskeri 17
Vedlikehold 17
- Vedlikeholdsplan 18
Ventilasjon 18
Økonomi 18
Vedlegg 19
- Vedtekter 19
- Husordensregler 19
- Søknad om dyrehold 19
- Informasjon om nøkkelbrikker og adgangskontroll 19
- Informasjon om fellesvaskeriet 19

Innledning

Denne beboerguiden er skrevet til alle andelseierne og beboere i Dælenenga borettslag, av Styreleder Thomas Krokaas. Beboerguiden er kun ment som et praktisk oppslagsverk, og viser til borettslagets vedtekter, husordensregler, borettslagsloven og andre aktuelle lovverk.

Målet er at alle andelseiere og beboere i borettslaget skal kunne:

- Ha kjennskap til hva et borettslag faktisk er.
- Finne svar på vanlige ting man skulle lure på.
- Vite hvordan Dælenenga borettslag fungerer.
- Kjenne til Helse, Miljø og Sikkerhets (HMS) hensyn.

Bruk innholdsfortegnelsen til å navigere deg rundt i guiden. Det anbefales uansett å sette av tid til å lese hele dokumentet, slik at du blir kjent med innholdet.

Dette er andre versjon av beboerguiden. Dersom du har innspill til beboerguiden, spørsmål eller mener at det står noe er feil i beboerguiden, ta kontakt med styret. Vi tar gjerne imot tilbakemeldinger. Det tas forbehold om at endringer i beboerguiden skjer i fremtiden, og det vil alltid være nyeste versjon som gjelder.

Med vennlig hilsen, Styret, Oslo 10.12.2023.

Virksomhetens art

Dælenenga Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, andelseierne. Dælenenga Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 950291370. Dælenenga Borettslag består av 48 boliger og 2 næringslokaler fordelt over tre oppganger, A, B og C.

Om å bo i lag

Hva er et borettslag?
Borettslaget er et eget selskap som eies av andelseierne. Dælenenga borettslag eiendom består av ett bygg med boliger og fellesanlegg fordelt over tre oppganger, samt uteområder.

Hva er en andelseier?
Når du kjøper en bolig (andel) i et borettslag blir du andelseier i borettslaget. Det vil si at du eier borettslaget sammen med de andre andelseierne.

Borett
Som andelseier har du en rett til å bruke den boligen du har kjøpt, og rett til å bruke fellesarealene både ute og inne. Du kan også fritt selge boligen til markedspris.

Felleskostnader
Dine månedlige innbetalinger til borettslaget kalles felleskostnader. Disse skal dekke borettslagets totale utgifter. Felleskostnadene dekker renter og eventuelle avdrag på borettslagets fellesgjeld, forsikring, forretningsførsel og administrasjon, revisjon, kommunale avgifter, faste fellesutgifter, og vedlikehold.

Finansiering av boligen
Boligens totalpris er kjøpesummen du betaler til selger og din andel av borettslagets fellesgjeld. Du må selv ordne finansiering av kjøpesummen ved å bruke egenkapital og/eller ved å ta opp lån. Din del av fellesgjelden overtar du automatisk når du blir eier av boligen.

Hvem bestemmer i borettslaget?
Det er andelseierne som bestemmer i borettslaget. Alle borettslag skal ha et styre, som velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen har den øverste myndighet i borettslaget og her har andelseierne møterett, talerett og stemmerett. Hvert år skal det gjennomføres en generalforsamling. Styret har ansvaret for den daglige driften av laget og skal ivareta andelseiernes interesse. I noen tilfeller kan det også avholdes «ekstraordinær generalforsamling».

Vedtekter og ordensregler
De viktigste reglene for et borettslag, i tillegg til borettslagsloven, er vedtektene. Alle andelseiere plikter å sette seg inn i borettslagsloven, vedtektene og husordensreglene.

Vedtektene inneholder blant annet bestemmelser om hvem som har plikt til å vedlikeholde boligene og bygningen, og om forkjøpsrett. De fleste borettslag har også husordensregler for beboernes bruk av boligene og fellesarealene. Vedtektene ligger som vedlegg til beboerguiden.

Husordensregler er mer praktiske enn vedtektene, og skal sikre alle som bor i laget har et godt bomiljø og trivsel. Det er blant annet vanlig å regulere husdyrhold, samt når det skal være ro i borettslaget. Husordensreglene ligger som vedlegg til beboerguiden. Husordensreglene er basert på vedtektene for borettslag og er ment å være spilleregler for samvær og trivsel i borettslaget. Brudd på husordenen kan

imidlertid medføre erstatningskrav og/eller oppsigelse av leieforholdet (krav om fravikelse eller tvangssalg).

Vedlikehold
Vedlikeholdsansvaret i borettslaget er fordelt på «andelseierens ansvar», og «borettslagets ansvar». Andelseieren er pliktig til å følge opp sitt ansvar, og styret i borettslaget er pliktig til å følge opp borettslagets ansvar. Fordelingen av ansvarsområdene står skrevet i vedtektene.

Når styret skal gjennomføre nødvendig felles vedlikehold, er det viktig at andelseiere sørger for at styret får nødvendig tilgang til for eksempel boliger, bodområder, eller annet som andelseiere har kontroll over. At styret og andelseiere spiller på lag sammen, vil kunne spare borettslaget for både tid og penger.

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

Ved mislighold, kan det få konsekvenser for den det gjelder. Herunder kan det medføre at borettslaget pålegger vedkommende å selge andelen, eller at styret kan kreve fravikelse fra boligen.

Avfall og kildesortering

Vi har et avfallsskur i bakgården med tre containere for papp/papir, og tre containere for restavfall, plast og matavfall. Det skal ikke settes avfall ved siden av beholderne. Annet avfall enn det som er nevnt skal beboer selv kaste på egnet sted. Enten om det er på gjenvinningsstasjon, eller egne plasser å kaste for eksempel glass/metall. Beboere må til enhver tid forholde seg til Oslo kommune sine retningslinjer for kildesortering.

Alt avfall skal kildesorteres i henhold til instruks fra Renovasjonsetaten:

- Avfall skal pakkes forsvarlig inn.
- Brannfarlig avfall må ikke kastes i avfallsbeholderne.
- Aviser og annet papir skal kastes i papir/patt-beholderen.
- Avfall etter oppussing, gamle møbler kastes på gjenvinningsstasjon.
- Miljøavfall som maling, kjemikalier, kjøleskap og fryser, bildekk etc. skal bringes av andelseier til gjenvinningsstasjon.
- Ulovlig hensatt avfall, møbler o.l. vil bli kjørt bort for eierens regning.
- Kildesortert matavfall og plastemballasje hentes sammen med restavfallet. Plastemballasje legges i lilla poser og matavfall i grønne poser. Restavfall skal legges i vanlige handleposer. Posene knytes så med dobbel knute og legges i avfallsbeholderne. Lilla og grønne poser får du tak i på nærbutikken.

Bad

Det er ikke tillatt å koble elektrisk avtrekksvifte til borettslagets ventilasjonssystem.

Det må ikke kastes uvedkommende gjenstander i toalettet. Oppstaking av tette avløp må andelseieren selv bekoste.

- Vannlåser i sluk bør rengjøres for hår, fett og annet minst en gang i året.
- Avløpsledninger bør også minst en gang i året skylles med fettløsende middel.
- Alle skader i våtrom skal utbedres av godkjent håndverker/rørlegger med våtromsertifikat.
- Egen vaskemaskin, som brukes i leiligheten, må kun plasseres i rom med sluk i gulvet.

Ro og orden

- Vis hensyn til dine naboer!
- Støy fra banking og boring høres godt av dine naboer. Banking i rør og radiatorer er strengt forbudt.
- Planlegger du større vedlikeholdsarbeider i leiligheten på dag- eller kveldstid, varsles styret og naboene dine.
- Planlegger du å ha sosiale lag, varsles naboer i god tid i forkant, for eksempel på borettslagets Facebookside.

Fra husordensreglene **punkt 3**
«Sjenerende støy skal ikke forekomme mellom klokken 23:00 og klokken 06:00. På søndager og helligdager skal det ikke forekomme sjenerende støy. Med sjenerende støy menes blant annet sang, høylytt snakk, bruk av musikkinstrumenter, stereoanlegg, radio, TV mm. Støy i trappeoppgang skal generelt unngås, og er ikke tillatt i tiden 23:00 – 06:00. Musikkøvelser er ikke tillatt etter klokken 23:00, og heller ikke på søndager og helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtalt med styret, og med samtykke fra naboene over, under og ved siden av den aktuelle leilighet.»

Boder på loft og i kjeller

Dører skal låses og lys slukkes når fellesvaskeri, kjelleren og loftet forlates. Andelseieren plikter også å sørge for at nevnte rom er forsvarlig rengjort og vedlikeholdt. Unngå lagring av brannfarlig væske, eller annet som sjenerer med sterk lukt i boder.

Bolignummer (leilighetsnummer) og andelsnummer

Leilighetsnummer og andelsnummer står øverst i hjørne på døren til leiligheten din. Vi bruker både andelsnummer og bolignummer i borettslaget. Dette skal også være oppdatert både i «Boligmappa», og inne på «Min side» portalen på www.usbl.no.

Når du flytter inn i leiligheten din, skal bolignummeret oppgis på flyttemeldingen til folkeregisteret. Ved å oppgi korrekt bolignummer til folkeregisteret gjør du det også lettere for ambulanse, politi, og brannvesen å finne raskere frem til din leilighet dersom det skulle være behov for det.

Brannvern

Schneider Electrics skiftet ut hele brannvarslingssystemet i oktober 2022. Nå har hver leilighet både detektor og sirene. Branntavlen er ny og moderne, og finnes i oppgang B. Instruksjoner til branntavlen henger i en mappe på undersiden av branntavlen.

Det finnes også manuelle brannvarslere ved hovedinngang i hver oppgang.

- Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging §7, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

Det er borettslagets ansvar å anskaffe utstyret, mens det er andelseiers ansvar å kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Det blir også gjennomført årlige kontroller av brannvarslingssystemet og øvrige branntiltak.

Styret understreker at andelseierne selv har ansvaret for at brannsikringsutstyret holdes i driftssikker stand til enhver tid. Egenkontroll skal foretas jevnlig. For vedlikehold av brannslukningsapparat, se under («Brannslukningsapparat»).

- Bad – Oppussing

Usbl har utarbeidet en våtromsinstruks for hvordan hver og en skal pusse opp badene i borettslaget. Ved oppussing av bad må denne våtromsinstruksen følges.

Hovedpoenget med en våtromsinstruks er at vi skal være sikre på at samtlige leiligheter kobler seg på det nye avløps- og vannsystemet i borettslaget, og at det gamle rør- og vannopplegget fases ut. Er du i tvil på hvilket rørsystem som skal brukes, ta kontakt med styret.

- Bad - Sluk

I borettslaget har samtlige sluk på badene i leilighetene en jordingskabel. Etter at styret har vært innom noen leiligheter og undersøkt tette sluk, så er det observert at flere jordingskabler ikke er festet. Disse må festes i kanten slik som på bildet under. Det bes derfor om at alle undersøker sluket på badet sitt, og sørger for å feste denne jordingskabelen slik den skal. Dersom du ikke vet hvordan den skal festes, eller om den på noen måte skulle vise seg å være ødelagt, kan du ta kontakt med styret for en nærmere vurdering, eller tilkalle en elektriker for å se på saken.

Info fra rørlegger «Grønne VVS» vedrørende jording i sluket: *«Kort fortalt er det sikkerhet for beboeren om at beboeren ikke skal få støt når de står på slukristen. Er det feil på det elektriske anlegget kan rørene, og vannet, være en strømleder, og man kan få støt.»*



På bildet er jordingskabelen festet riktig.

I samme slengen som du undersøker jordingskabelen, kan det være en fin anledning å rense sluket ditt. Herunder også løfte opp det svarte lokket (vannlåsen), og rense under der også. Det er utrolig hvor fort rusk og rask, og fett og hår samler seg i sluk. Sluket bør renses minst 4 ganger årlig. Dersom sluket tetter seg og skaper oversvømmelse, så er det ditt ansvar som boligeier.

Facebookgruppe

Borettslaget har en Facebookgruppe som heter: **Borettslaget Dælenenggata 14**

Denne Facebookgruppen brukes til sosiale arrangementer, kontakt mellom beboere, nabovarsling, og annet som beboerne trenger å dele med andre. Styret publiserer fra tid til annen også informasjon på denne siden.

Til info: Selv om vi har en Facebookgruppe, er det likevel slik at all viktig informasjon blir sendt ut på e-post, og da bruker styret kontaktinformasjonen som hver andelseier har lagt inn på www.usbl.no – «Min side» på portalen. Derfor er det viktig at du til enhver tid har lagt inn oppdatert kontaktinformasjon på Usbl sin nettside. Dette er også vedtektsfestet, og dersom du ikke oppdaterer informasjonen din på denne siden, så er det du som er ansvarlig for at du ikke har fått informasjon.

Forretningsfører og revisjon

Et godt samarbeid mellom styret og forretningsfører er til boligselskapets beste. Boligselskapet har derfor en fast kontaktperson hos USBL, forvaltningskonsulenten, som tar seg av den daglige forretningsførselen for boligselskapet.

Forvaltningskonsulentens fremste oppgave er å sørge for at styret på en profesjonell måte får utført de tjenester som boligselskapet ber om, enten disse ligger innenfor forretningsførerkontrakten eller bestilles som tilleggstjeneste.

Revisor for borettslaget er KPMG.

Forsikringsavtale

Hovedregelen er at bygningene er forsikring gjennom borettslaget. Andelseier må forsikre eget innbo.

Dælenenga Borettslag er fullverdiforsikret i IF Skadeforsikring NUF. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise av andelseier.

I løpet av de siste årene har det vært meldt inn flere skadesaker, blant annet lekkasjer, skadedyr mm. Vi har god erfaring med at IF raskt er på saken, og får utbedret problemet raskt.

- Forsikring - Skademelding

Dersom det oppstår skader (lekkasje, bygningsskader o.l.) som trenger rask utbedring, skal det straks meldes fra til styret i borettslaget. Haster det å få reparert skaden, f.eks. ved vannlekkasje, har du plikt til å begrense skadeomfanget, f.eks. ved å ringe en rørlegger. Gjelder det skade i leiligheten som kan ha betydning for andre leiligheter og/eller fellesareal, skal styret varsles.

I tilfeller der skaden går på borettslagets forsikring, vil du bli bedt om å fylle ut skademeldingsskjema, som blir sendt videre til Usbl og IF forsikring. Dette skal gå via styret.

Fjernvarme

Borettslaget har fjernvarme. Utgifter til fjernvarme dekkes av felleskostnadene.

- Brannslukningsapparat

Hver leilighet er utstyrt med brannslukningsapparat. I fellesområdene henger brannslukningsapparat lett tilgjengelig, og de er markert med brannskilt på plassen de befinner seg på.

Apparatene som finnes i hver leilighet, må snus på hodet (ristes) fire ganger i året. Du skal høre risling av pulver når du snur det. Og det må kontrolleres at trykkmåleren står på grønt. Sjekk også at plomberingen på toppen av apparatet ikke er brutt. Apparatet skal heller ikke ha skader eller rust.

Ved mistanke om at pulveret klumper seg og trenger å byttes ut, eller dersom trykkmåleren viser rødt, og/eller apparatet har vært i bruk, skal apparatet inn til service. I disse tilfellene skal styret kontaktes.

Røykvarslere må alltid ha batterier som virker. Hver enkelt andelseier er selv ansvarlig for å skifte batterier, noe som må gjøres årlig.

Alle plikter å sette seg inn i alminnelige brannforebyggende regler, samt regler for bruk av ildsfarlige væsker og de foreliggende muligheter for å bekjempe brann.

Brannforskriftene krever utskifting/omfylling av brannslukningsapparater hvert 5. / 10. år. Dette avhenger av om det er pulverapparat eller skumapparat. Borettslaget har en avtale med Norsk Brannvern som årlig gjennomfører brannvernskontroll, herunder også kontroll av brannslukningsapparatene. Disse kontrollene blir varslet på forhånd, og det er andelseiers ansvar å være til stede under disse årlige kontrollene.

Callinganlegg/porttelefon

Borettslaget har et callingsanlegg, hvor alle leilighetene er koblet til dette. Det er styret som lager navnelapper til dette anlegget på forespørsel fra andelseier.

Dyrehold

Ifølge borettslagets vedtekter og husordensregler er det ikke tillatt med husdyr i borettslaget, men man søke om å få lov til det. For å få godkjent søknad om dyrehold, må du begrunne de «særlige grunnene» for at du skal ha dyr. Du som husdyreier må også ha undertegnet erklæring om dyrehold (ligger som vedlegg til Beboerguiden), og reglene for dyrehold som står på erklæringen må overholdes. Ved berettiget klage kan styret forlange dyret fjernet.

Ved utleie, eller dersom du skal kjøpe leilighet i borettslaget, eller om du allerede bor her og ønsker å skaffe deg et dyr, ta kontakt med styret på forhånd, slik at eventuell søknad er innvilget, og erklæring skrevet under før du flytter hit, eller før du skaffer deg dyr. Dersom du som bor i borettslaget per dags dato har dyr, men hverken har søkt eller skrevet under på erklæring om dyrehold, ta kontakt med styret snarest.

Råd til deg som har dyr:

- Når du har valgt å bo i en blokk med dyret ditt, har du samtidig tatt på deg et ansvar for at naboene dine ikke blir plaget av ditt dyrehold.
- Gi dyret ditt den oppmerksomheten og treningen den har bruk for, slik at den er rolig og ikke bjeffer unødig.
- Ta gjerne kontakt med naboene for å høre hvordan de opplever hundeholdet ditt. Vær åpen for at hunden kan oppføre seg annerledes når du er borte enn når du er til stede i leiligheten.
- Ikke la hunden gjøre fra seg ved inngangen. Hunder skal luftes utenfor borettslagets område.
- Plukk opp avføringen!

Målet med HMS er:
I boligselskapet skal det skapes et trivelig og sikkert arbeidsmiljø for alle ansatte og beboere. Vi skal ta vare på boligselskapets bygninger og materiell, forhindre belastning på det ytre miljø, og våre valg av produkter og tjenester skal ikke skade beboerne. Målene skal nås gjennom stadige forbedringer.

Systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid skal bedre driftssikkerhet og lønnsomhet. Boligselskapets installasjoner og tjenester skal oppfylle beboernes krav til kvalitet og punktlighet, både i dag og i fremtiden.

Kjøkken

Det er ikke tillatt å koble avtrekksvifte over komfyr på borettslagets ventilasjon. Avtrekksvifte som skal benyttes er vifte med kullfilter. Ventilasjonsluken på kjøkken skal være åpen, og ikke dekkes til. Alle leiligheter bør ha komfyrvakt.

Klagesaker

Det hender fra tid til annen at styret mottar klager. Disse behandler vi fortløpende når det meldes fra om klager. Det er ønskelig at beboer kan forsøke å løse en klagesak på lavest mulig nivå selv. Dersom det ikke lar seg løse, eller det av andre årsaker fremstår åpenbart uhensiktsmessig å prøve å løse problemet selv, så er det ønskelig at du varsler styret og sender inn en skriftlig klage.

Vi ønsker at klager sendes inn skriftlig til styrets epostadresse. dborettslag@gmail.com

Kommunikasjon fra styret til andelseiere

Kontaktinformasjon til styret
Kontaktinfo til styret finnes på korktavle i alle trappeoppgangene.
I tillegg nåes styret på styrets epost: dborettslag@gmail.com

Styret ønsker å minne på at alle andelseiere er pliktet etter borettslagets vedtekter å oppdatere styret med kontaktinformasjon. Denne kontaktinformasjonen skal legge inn på «Min side» på www.Usbl.no. Det er fortsatt noen som ikke har lagt inn kontaktinformasjon der.

Viktig informasjon blir jevnlig sendt ut til de som har lagt inn kontaktinformasjon der, og dersom du ikke får med deg denne informasjonen som følge av at du ikke har lagt inn kontaktinformasjonen din på denne siden, er det ditt ansvar for at du ikke har fått informasjonen.

Viser til borettslagets vedtekter:

1-3 Elektronisk kommunikasjon
Kommunikasjon mellom styret og andelshaverne, herunder innkallingen til ordinær og ekstraordinær generalforsamling, kan foretas per mail. Det er den enkelte andelshaver sitt ansvar at styret til enhver tid har riktig mailadresse til andelshaver. Herunder er det hver andelshaver sitt ansvar å legge inn kontaktinfo på «min side» på USBL sin nettside.

Kommunikasjon fra styret til andelseiere går som hovedregel på epost. Vi sender ut all viktig informasjon på epost. Fra tid til annen hender det også at vi annonserer noe på Facebooksiden til borettslaget i tillegg.

Ifølge borettslagets vedtekter er enhver andelseier pliktig til å holde styret oppdatert med kontaktinformasjon, herunder mobiltelefonnummer, og epostadresse. Dette innebærer også at du må legge inn oppdatert kontaktinformasjon på www.usbl.no på portalen. Det er kontaktinformasjonen som ligger på portalen som vi bruker når vi sender ut eposter.

Generalforsamling og styret

Generalforsamlingen er borettslagets øverste organ. I Borettslagsloven er det fastsatt at det skal avholdes årlig generalforsamling. Den har også en rekke detaljerte bestemmelser om hvem som har stemmerett, hva som skal behandles, når innkallingen skal sendes osv.

Det innkalles til ordinær generalforsamling en gang i året. Her godkjennes regnskap og styrets årsmelding. Styret legger også frem forslag til budsjett. Det velges styre for neste år etter valgkomiteens innstilling. Det kan også tas opp en del større prinsipielle saker etter forslag fra beboere og styret. Husordensreglene er et eksempel på vedtak gjort av generalforsamlingen.

Regler og frister for å stille forslag til generalforsamlingen får du varsel om på forhånd. Saksdokumenter får du sammen med møteinnkallingen i postkassa. Generalforsamlingen avholdes vanligvis i løpet av våren, og hver andelseier har en stemme. Etter nærmere prosedyrer angitt i vedtektene kan det innkalles til ekstraordinær generalforsamling.

Styrets oppgaver er fastsatt av Borettslagsloven. I paragraf 46 står det bl.a. at «*styret skal lede lagets virksomhet i samsvar med lov og vedtekter og etter de pålegg som generalforsamlingen har gitt. Styret har å treffe alle bestemmelser som ikke er lagt til andre organer*». Styret har dermed ansvar for den daglige drift av borettslaget og for borettslagets økonomi. Styret foreslår budsjett, husordensregler m.m. Det er også bindeleddet til USBL sentralt, til andre borettslag og til andre instanser. De som har konkrete saker som de vil at styret skal behandle, enten det gjelder forslag, søknader, klager eller annet, må sende dette skriftlig til styret.

Styret plikter å følge reglene for taushetsplikt.

Grilling i borettslaget

Borettslaget har en kullgrill som står i bakgården. Denne kan alle som tilhører borettslaget benytte seg av. Dersom du ønsker å benytte grillen, bes det om at du følger husordensreglene i forhold til brann, og eventuell sjenanse for naboer. I forhold til brann og farene ved det, vises det til forskrift om brannforebygging:

«§3. Generelle krav til aktsomhet

Enhver plikter å vise aktsomhet ved gjennomføring av aktivitet som kan føre til brann.

Det er forbudt å gjøre opp ild eller behandle brannfarlige gjenstander utendørs under slike forhold eller på en slik måte at det kan føre til brann. Oppgjort ild må ikke forlates før den er fullstendig slokket.»

Det vises også til husordensreglenes punkt 22:

«22. Grilling i friluft
Ved grilling ute må man ta hensyn til naboene, slik at de ikke blir unødig sjenert av røyk og lukt. Alle grillentusiaster bør være oppmerksomme på brannfaren ved grilling. Dette i forbindelse med opptenning og ved at grillen kan veltes (se punkt 14).»

HMS – Helse miljø og sikkerhet

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5. Dælenenga Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet. Borettslaget bruker HMS Bevar som sitt HMS-system. Styreleder er HMS-ansvarlig. Borettslaget har styreansvarsforsikring for styrets medlemmer. Styret har HMS som fast punkt på sakslisten til hvert møte.

Oppussing

Skal du pusse opp leiligheten din?

Før du pusser opp:

1. Varsle styret, og sjekk om oppussingen er søknadspliktig.
Erfaringen er at oppussing av leiligheter ofte medfører utfordringer som styret må håndtere. Dette gjelder blant annet klager på støy, avfallshåndtering, ulovlig parkering på borettslagets fellesarealer, endringer som berører tilstøtende leiligheter, osv. Det er derfor fint om du melder ifra når du skal pusse opp, så kan styret kontakte deg direkte hvis vi trenger det.

Inngrep i borettslagets felles installasjoner som bærevegger, felles rør og ventilasjon osv. er alltid søknadspliktig!

Et godt tips i planleggingsfasen til oppussingen er å undersøke om oppussingen din krever byggesøknad til Oslo kommune Plan- og bygningsetaten:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/

2. Varsle naboer
Før du setter i gang oppussingen tilsier god naboskikk at man varsler naboene før støyende arbeid igangsettes, jf. blant annet borettslagets husordensregler. Du kan for eksempel henge opp et oppslag på tavlen i oppgangene hvor du informerer om:

- Hvor lenge oppussingen skal vare.
- Når det vil være ekstra støy.
- Ditt navn og telefonnummer som naboer kan kontakte deg på hvis bråket blir for ille, eller dersom det skulle være noe annet.

Når du pusser opp:

1. Støyende arbeid
Se «Ro og orden» i denne beboerguiden, og følg borettslagets husordensregler punkt 3.

2. Avfallshåndtering

- Borettslagets avfallsdunker er kun for husholdningsavfall, ikke oppussingsavfall.
- Avfall skal ikke oppbevares i fellesarealer, verken utendørs, i oppganger, kjellere eller loft.
- Avfall skal ikke oppbevares på fortauet. Dersom du plasserer avfall på fortau, eller på andre måter strider imot retningslinjene til Oslo kommune, vil du kunne få et gebyr fra Oslo kommune for dette og få et varsel om å flytte avfallet ditt.

3. Parkering (for deg og håndverkere)
Det er ikke tillatt å parkere på borettslagets fellesarealer uten godkjenning fra styret.
Har du behov for midlertidig parkering for bil, henger eller annet utstyr, skal dette være godkjent av styret på forhånd. Se for øvrig borettslagets husordensregler.

4. Fagfolk skal benyttes blant annet ved arbeid på:
Elektrisk anlegg, våtromsarbeid, rør og avløp, arbeid på fellesanlegg.

NB! Ovenstående regler gjelder også for eventuelle håndverkere du måtte bruke for å utføre arbeidet. Det er din plikt som eier å informere om reglene og sørge for at de overholdes.

Lufting av radiator

Lufting av radiatorer i leilighetene må gjennomføres minst en gang i året. Alle leiligheter skal ha egen radiatornøkkel. Å lufte radiator gjøres ved å bruke radiatornøkkel til å skru på lufteventilen, og ha ventilen åpen frem til det kommer vann ut. Skru forsiktig så det ikke spruter mye radiatorvann utover leiligheten din. Ha en bøtte under, og et håndkle klart. Når det kommer vann ut av lufteventilen, kan du stramme til igjen slik at vannet stopper. Nå har du luftet radiatoren!

Låser, nøkler og adgangskontroll

Borettslaget byttet ut låssystemet på fellesdører i 2020, og har med det nye systemet fått nøkkelbrikker. Du har tilgang til de dørene du har behov for å ha tilgang til, altså din oppgang, tilgang til fellesvaskeri, tilgang til boden din.

Med nøkkelbrikkene er det også adgangskontroll. Dette er for at man i spesielle tilfeller skal kunne hente ut informasjon om hvem som har låst seg inn aktuelle dører. Slik adgangskontroll er regulert etter GDPR. Informasjon om nøkkelbrikkebruk er ikke noe styret eller låsselskapet overvåker, men ved spesielle tilfeller har vi muligheten til å hente ut slik informasjon. Nøkkelbrikkebruk lagres i 7 dager før denne informasjonen slettes.

I tidsrommet 07:00-22:00 kan man bruke nøkkelbrikkene uten bruk av pinkode.
I tidsrommet 22:00-07:00 må man bruke pinkode som tilhører nøkkelbrikkene.

Dersom du ønsker å bytte pinkode kan du ta kontakt med «Vrio Nøkkel og Lås» for å endre denne. Ved andre problemer knyttet til dører, låser eller nøkkelbrikker, ta kontakt med styret eller Vrio Lås og Nøkkel.

Dersom problemet ditt medfører utrykning fra Vrio Lås og Nøkkel, kan du bli holdt økonomisk ansvarlig for utrykningen. Derfor ber vi deg om å ta kontakt med styret på forhånd for å avklare problemstillingen.

Låssystem og nøkler til fellesdører

Vi bruker «Salto» låssystem på fellesdører i borettslaget. Dette er installert av Vrio nøkkel og lås, og de drifter også dette systemet. Disse låsene åpnes ved bruk av nøkkelbrikke. Hver andelseier har fått 3 nøkkelbrikker, i tillegg til at det er en mulighet for å få denne nøkkelen på en app på mobilen. Appen heter «JustIN mobile». Nøkkel på mobilen koster kr 89,- i året. Dersom noen har glemt pinkoden til nøkkelbrikkene så kan styret være behjelpelige med å få tak i pinkoden igjen. Det er også mulig å endre pinkoden, men da må Vrio nøkkel og lås kontaktes, da det er de som styrer med dette. Dersom en nøkkelbrikke mistes, skal dette meldes fra umiddelbart, slik at den aktuelle nøkkelbrikken kan deaktiveres. Dette hindrer uvedkommende fra å komme inn i borettslaget vårt.

Låser til egen leilighet

Alle leilighetsdører er utstyrt med samme type lås. Av blant annet hensyn til at branntjenestepersoner skal ha en type lås å forholde seg til ved eventuelt branntilløp, ønsker vi at ingen bytter låsene som er montert på leilighetsdørene. I tillegg ønsker vi at borettslaget skal være helhetlig og at leilighetsdørene skal se like ut.

Ved tap av nøkler til egen leilighet, må du selv kontakte låsesmed for å bytte låsen til en lik en, eventuelt kontakte låsesmed for å kopiere nøkkel som du har mistet.

Parkering

Borettslaget har fem parkeringsplasser. Beboere kan sette seg opp på venteliste for å få leie parkeringsplass. Prisen er kr 833,33,- per måned fra 01.01.2024.

Planen er at alle leietakerne av parkeringsplasser i borettslaget må undertegne leiekontrakt med borettslaget om parkering. Nye kontrakter blir innført når disse er utformet.

Motorsykler, herunder også mopeder, scootere eller lignende kjøretøy skal ikke settes foran blokka ved sykkelstativene, uten styrets godkjenning. Dersom du parkerer foran blokka ved sykkelstativet, risikerer du at kjøretøyet blir tauet bort, eller at du får et gebyr.

Biler, motorsykler, mopeder, tilhengere etc. skal ikke parkeres på borettslagets område utenom regulerte parkeringsplasser.

Stopp med kjøretøy er kun tillatt for synlig av- og pålessing på borettslaget område. Alminnelig parkering for øvrig, henvises til offentlige veier rundt borettslaget.

Det er en parkeringsplass i bakgården som er holdt av slik at den kan brukes av alle i borettslaget. Denne er ment som en korttidsparkeringsplass. Det finnes et dokument på Facebookgruppen, hvor man kan booke tid til parkering. Denne ordningen har hittil fungert godt.

- Sykkelparkering

Tråsykler kan parkeres i sykkelstativ som står i bakgården.

Borettslaget har erfaringer med at sykler blir hensatt i sykkelstativene. Dette kan være sykler som ikke tilhører beboere i borettslaget, er stjålet, eller rett og slett glemt. Styret vil fra tid til annen rydde opp i sykkelstativene, slik at sykler som ikke er i bruk fjernes fra sykkelstativene for å frigjøre plass til de som bruker stativene. Dette vil varsles i god tid før sykler fjernes.

Postkasser

Alle leiligheter har hver sin postkasse i 1.etasje i trappeoppgangen du har leilighet. Dette er systempostkasser, hvor postmannen har mulighet til å låse opp radene med postkasser for å levere mindre pakker som ikke går gjennom brevsprekken.

Ved tap av nøkkel til postkassen, må du selv kontakte låsesmed for å bytte ut låsen på din postkasse. Eventuelt kontaktet låsesmed for å kopiere nøkkel som du har mistet.

- Postkasser - Skilting av postkasser

Det er beboers ansvar å skilte postkassene riktig. Styret ønsker en helhetlig og lik måte å merke postkassene på. Derfor ønsker vi at samtlige beboere går til anskaffelse av hvite standard postkasseskilt som for eksempel selges på www.posten.no. Da er det også ønskelig at man velger postkasseskiltet som dekker hele området som er ment for postkasseskilt, slik at det blir estetisk riktig og likt for alle.

Rømningsveier

Fellesarealer - For din og andres sikkerhet er det forbudt å hensette noe som helst i oppgangen eller fellesarealer (som for eksempel sko, skostativ, sykler barnevogner osv.). Det er kun dørmatte som er tillatt å ha utenfor sin egen dør i trappeoppgangen. Dette går ikke bare på husordensregler, men også

på brannforskrifter. I tillegg vil hensatte gjenstander i fellesarealene stå i veien for renholder, som ikke får gjort jobben sin. Andre gjenstander enn dørmatter vil bli fjernet fortløpende.

Brannbalkonger - Det er strengt forbudt å blokkere gjennomgangene på brannbalkongene da disse er rømningsvei i tilfelle brann. Det er heller ikke tillatt å hensette noe som helst på brannbalkongene.

Sikringsskap

Sikringsskap skal være låst til enhver tid - Når det gjelder sikringsskap, så er hver andelseier selv ansvarlige for å låse sikringsskapet sitt, og ha egen nøkkel til dette. Dette er av HMS-hensyn, herunder blant annet grunnet at barn og uvedkommende ikke skal ha tilgang til sikringsskapet. Dersom låsen til sikringsskapet er defekt, eller andelseier ikke har nøkkel, må dette straks meldes fra om, eller utbedres av andelseier.

«Strøminstallatøren AS» anbefaler sterkt at leiligheter med sikringsskap som ikke har oppgradert til kombivern, oppgraderer til kombivern. Dette er for å øke brann- og berøringssikkerheten i leilighetene.

Skader, behov for vedlikehold eller reparasjoner

Dersom beboere oppdager skader på borettslaget, oppdager noe som krever vedlikehold eller reparasjoner, plikter beboer straks å melde fra til styret. På den måten kan vi sørge for at borettslaget til enhver tid skal være i forsvarlig stand, trygt og sikkert, og et trivelig sted å bo for alle.

Skadedyr

Andelseier selv er pliktig til å holde leiligheten fri fra insekter og skadedyr, jfr vedtektene 5-1 punkt (4). Dersom du oppdager skadedyr i din leilighet, skal det meldes til styret. Da kan vi raskt få avgrenset dette, og sette i gang tiltak.

Borettslaget har per dags dato en løpende avtale med Pelias, om rottefeller i uteområdene. Her undersøker Pelias for aktivitet, og fyller på åte annenhver måned. I løpet av 2020, 2021 og 2022 har det vært lite aktivitet i disse fellene.

Trappevask, renhold og matteleie

Borettslaget har avtale med «Arctic Drift» om trappevask og renhold i fellesarealer. Det vaskes en gang per uke. Det er viktig at ingen setter gjenstander i fellesområdene som hindrer renholder i å gjøre jobben sin. Det vises for øvrig til «Rømningsveier» i denne beboerguiden vedrørende gjenstander i fellesarealer.

Vi har også avtale med X om matteleie ved alle inngangspartier. Disse blir byttet hver uke.

TV og internett

I november 2021 signerte borettslaget en ny 3-årsavtale med Telenor/Canal Digital.

Hver leilighet er utstyrt med:

- Canal digitalboks m/ kort og fjernkontroll.
- Fiberkabler.
- Modem og ruter fra Telenor.

Vann og tiltak mot legionella

Styret har avtale med «CEVA» om årlig kontroll, væskeprøve og kvalitetssikring av vannet i borettslaget. Herunder også lovpålagt årlig legionellakontroll.

Vaktmester

Borettslaget har ny vaktmesteravtale med Usbl fra 01.01.2024.

Vaskeri

Borettslaget har et fellesvaskeri i kjelleren i oppgang B. Dette fellesvaskeriet er til bruk for alle i borettslaget. Vaskeriet er ikke til bruk for andre som ikke tilhører borettslaget.

I 2020 fikk borettslaget en ny betalingsløsning for å fylle på vaskerikort. Denne avtalen er gjennom «Smart laundry», Jako og Nets.

Vaskeriets åpningstider følger av det som står på www.Smartlaundry.no.

Slik kan du fylle på vaskekortet ditt:
Her får du informasjon om hvordan du registrerer deg.

1. For å registrere deg for ny vaskeriløsning må du gå inn på www.smartlaundry.no og oppgi et vaskeripassord. Dette passordet er: DGT14-20
2. Deretter fyller du inn informasjon.
3. Etter at informasjon er fylt inn får du en e-post som du må bekrefte/verifisere for å aktivere din bruker.
4. Når dette er gjort kan du logge inn på din side og fylle opp konto, og starte med å bruke systemet / reservere tider.

Mistet/ødelagt vaskekort?
Dersom du mister vaskerikortet ditt, eller det blir ødelagt, kan du bestille nytt kort på www.smartlaundry.no.

Vaskeriets fremtid
Det er slik at det ikke er så mange brukere av fellesvaskeriet. Det har vært tema blant beboere, og også i styremøter om det kunne ha vært interessant å bruke rommet fellesvaskeriet er i til noe annet enn til fellesvaskeri. Per dags dato er det ingen konkrete planer om å endre bruksområdet for dette rommet, men det er viktig å informere om at dette har vært diskutert, slik at andelseiere som eventuelt skal pusse opp badene sine, kan ta det med i beregningen og planene sine, om å lage opplegg for vaskemaskiner på sine bad.

Vedlikehold

Vedlikeholdet i borettslaget deles inn i borettslagets vedlikeholdsplikt, og andelseierens ansvarsområder. For utfyllende regler rundt vedlikehold, se borettslagets vedtekter punkt 5.

Borettslaget skal vedlikeholde alt som det ikke påhviler andelseierne å vedlikeholde. Andelseierne kan kreve at bygninger og fellesarealer holdes en forsvarlig stand, og styret må sørge for at det er økonomi til å opprettholde en forsvarlig standard. Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal laget holde ved like.

Dette er utstyr som skal følge leiligheten ved salg. Som ny eier er det viktig at du undersøker at dette utstyret finnes i leiligheten din når du tar over. Det er også viktig at du kontakter Telenor og registrerer utstyret på deg. Ved salg av leiligheten må du kontakte Telenor og avregistrere utstyret på deg. Registrering og avregistrering gjøres ved å ringe Telenor på telefon 91509000.

Denne TV- og internettavtalen koster hver andel kr 468,- i måneden per 2023, og inngår i felleskostnadene.

Gjennom den nye avtalen med Telenor/Canal digital så kan hver beboer tilpasse sin pakke med hvor mye TV du vil i ha i forhold til internett. Dette gjøres enkelt ved å logge inn på sin side på www.Telenor.no. Dersom du for eksempel ikke bruker TV-kanaler, kan du bruke alle poengene på internett. Dersom behovet endrer seg i løpet av tiden, kan du enkelt endre forholdet mellom internett og TV på din side. Endringen du gjør trer i kraft raskt.

Har du spørsmål om TV eller bredbånd, kan du ringe Telenor på telefon 91509000. Åpningstiden hos kundeservice er alle dager mellom kl. 08.00- kl. 23.00. For ytterligere informasjon vises det til www.telenor.no.

Styret har kontaktinformasjon til den ansvarlige kontaktpersonen i Telenor, som kan løse mer avanserte problemer med TV og internett. Dersom du opplever å ikke få tilfredsstillende hjelp fra kundeservice, så tar du kontakt med styret, slik at vi kan videreformidle problemet ditt til kontaktpersonen.

Utleie, bruksoverlating og fremleie

Om retten til å søke bruksoverlating
Borettslagslovens kapittel II regulerer overlating av bruken av boligen til andre, se §§ 5-3 til 5-10. Her fremgår blant annet at andelseier må ha styrets godkjenning for å overlate boligen til andre. Dersom du ønsker å søke om bruksoverlating kan du ta kontakt med styret eller Usbl for fremgangsmåte. Andelseier må betale saksbehandlingsgebyr til Usbl.

Alle søknader om utleie skal behandles av styret i borettslaget, som skal godkjenne eller avslå søknaden. Leietaker må ikke flytte inn før søknaden er godkjent og registrert. Andelseier må som hovedregel selv ha bodd i leiligheten i minimum 1 år før fremleie kan godkjennes. Dersom du får godkjent søknad om utleie, gjelder denne godkjenningen for inntil 3 år. Dersom du har «særlige grunner» til å leie ut lenger enn dette, så kan du på nytt søke om å leie ut.

Ulovlig bruksoverlating / utleie kan regnes som mislighold, og kan føre til oppsigelse av leieforholdet. Styret gjennomfører regelmessige kontroller for å avdekke eventuelle ulovlige utleieforhold.

Utleie, bruksoverlating og fremleie – Leietakers ansvar
Leietaker plikter å følge de regler som gjelder i borettslaget.

Utleie, bruksoverlating og fremleie – Andelseierens ansvar
Andelseier har i bruksoverlatingsperioden like stort ansvar som tidligere, for alle forhold som reguleres av lov og vedtekter/husordensregler; for eksempel for betaling av felleskostnader, vedlikehold, og for at leietaker ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

Dersom utleieperioden blir forkortet, så er det viktig at dette også varsles til styret og Usbl, slik at dette blir registrert. På den måten vet vi til enhver tid hvem som disponerer boligen.

https://www.usbl.no/beboer/utleie-av-bolig
Ved bytte av leietager, kreves ny søknad og det vil bli et nytt gebyr fra Usbl.

Når vi i styret holder på å gjennomgå borettslaget for å undersøke og gjennomføre nødvendig vedlikehold og prosjekter som er innenfor styrets ansvarsområder, så er vi avhengige av å kunne spille på lag med andelseiere i borettslaget. I noen tilfeller må profesjonelle aktører eller styret inn i leiligheter i borettslaget, og da må andelseieren gi tilgang til leiligheten slik at nødvendige oppgaver kan bli utført. Vi ber andelseiere samarbeide, slik at gjennomføringen av vedlikeholdsoppgaver går som planlagt. Dersom andelseieren ikke gir tilgang til boligen ved nødvendig vedlikehold, kan det anses det som mislighold på andelseierens forpliktelser overfor borettslaget.

- Vedlikeholdsplan

Borettslaget fikk Usbl til å gjennomføre kontroll av borettslagets fellesområder i 2021. På bakgrunnen av denne kontrollen utarbeidet Usbl en vedlikeholdsplan for borettslaget de neste 5 årene. Denne planen tar for seg de ansvarsområdene som borettslaget v/ styret står ansvarlige for å gjøre noe med. Dette innebærer blant annet diverse småting, men også vedlikehold av større art. Planene for hvilket vedlikeholdsarbeid som er tenkt utført fremover står skrevet i årsmeldingen som er delt ut i forbindelse med årsmøtet 06.04.2022.

Ventilasjon

Bygget har naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i yttervegg og avtrekkskanaler på tak.

Ventilasjonen fungerer best når luft kommer inn i leiligheten gjennom tilluftsventilene som finnes +\ vegg ved vindu, og ut av leiligheten gjennom ventilene ved hjelp av viften på taket. Da vil det bli en sirkulasjon i leiligheten som vil gjøre inneklimaet bedre. For best mulig klima i leiligheten og på badet, bør det også være en luftespalte under døren til badet.

Felles viftesystem i oppgang og leiligheter er balansert ventilasjon. Det er derfor ikke lov å koble kjøkkenventilatorer m/motor eller andre typer elektriske/motoriserte vifter til fellesanlegget. Alle opprinnelige lufteventiler i hver enkelt leilighet og fellesareal skal være tilgjengelige for inspeksjon. Det er ikke lov å tette igjen, flytte eller gjøre andre typer endringer på felles luftekanaler.

Antall ventilasjonsluker i leilighetene

- Styret har informasjon om at leilighetene i A og B oppgangene har tre ventilasjonsluker til ventilasjonsanlegget. En på badet, en på soverom, og en på kjøkken.

- Styret har informasjon om at leilighetene i C-oppgangen har to ventilasjonsluker. En på badet, og en på soverom eller i stue.

Påse at du har riktig antall ventilasjonsluker åpne, og at de ikke er dekket til på noen måte. Er de dekket til fra forrige eier, må disse åpnes snarest.

Økonomi

Målet er å holde felleskostnader lave, men også være klare for eventuelle uforutsette utgifter. Slik styret ser på økonomien har borettslaget en grei felleskostnad, men borettslaget er også godt rustet for å gjennomføre mindre prosjekter, vedlikehold, nødvendig HMS arbeid.

For mer informasjon rundt borettslagets økonomi vises det til årsmeldingen hvor økonomien vises med både budsjett og resultat.

Vedlegg

- Vedtekter
- Husordensregler
- Søknad om dyrehold
- Informasjon om nøkkelbrikker og adgangskontroll
- Informasjon om fellesvaskeriet

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.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) 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 Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens §3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, jf borettslagslovens §4-15, første ledd.

Vedtekter

for

Dælenenga borettslag org nr 950 291 370

Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 17.06.1985, sist endret den 06.04.2021

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Dælenenga borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

1-3 Elektronisk kommunikasjon
Kommunikasjon mellom styret og andelshaverne, herunder innkallingen til ordinær og ekstraordinær generalforsamling, kan foretas per mail. Det er den enkelte andelshaver sitt ansvar at styret til enhver tid har riktig mailadresse til andelshaver. Herunder er det hver andelshaver sitt ansvar å legge inn kontaktinfo på «min side» på USBL sin nettside.

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner hundre.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10% 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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

5 Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) 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, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4 Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) 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.

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

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

(4) 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.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. 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.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet 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.

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) 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.

(2) 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.

(3) 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.

(4) 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 unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §5-18.

6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens §5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

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

9-6 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.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens §3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3, (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

HUSORDENSREGLER FOR DÆLENENGA BORETTSLAG

Husordensreglene ble vedtatt på borettslagets generalforsamling 06.04.2021 og trer i kraft fra samme dato. Reglementet erstatter alle tidligere bestemmelser.

Innholdsfortegnelse

1. Generelt
2. Endring av husordensreglene
3. Ro
4. Løse gjenstander
5. Fotball
6. Dyrehold
7. Søppel og avfall
8. Foring av dyr
9. Sanitæranlegg
10. Felles TV / Internett
11. Reparasjoner / oppussing
12. Tørking / banking / lufting av tøy
13. Ytre veggoppheng
14. Utstyr for brannvarsling og brannslukking
15. Skade på borettslagets eiendom
16. Framleie og utleie av leilighet
17. Bruk av fellesområdene
18. Vaskeriet
19. Vaskeriets åpningstider
20. Ytterdører
21. Lofts- og kjellerregler
22. Grilling i friluft
23. Trappevask
24. Dugnader
25. Bilkjøring og parkering innenfor borettslagets område

1. Generelt
Borettshaveren plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene og er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av hans husstand og andre som gis adgang til leiligheten. Leiligheten og dens rådighetsområde må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordensreglene har til formål å sikre beboerne gode boligforhold, og trygge og gode naboskap.

Overtredelser varsles til borettslagets styre, som vurderer hvilke skritt som videre skal tas.

Det forventes at borettshaverne viser generell aktsomhet og respekt for andre i enhver sammenheng som har tilknytning til borettslaget.

Eventuelle meldinger fra borettslagets styre eller USBL skal gjelde på samme vis som husordensreglene inntil borettslagets generalforsamling gjør permanente vedtak.

2. Endring av husordensreglene
Forslag om endring av eller supplement til husordensreglene må leveres skriftlig til borettslagets styre. Borettslagets generalforsamling vedtar endringer med alminnelig flertall.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens §7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

******

11. Reparasjoner / oppussing
Det er strengt forbudt å foreta installasjoner/endringer i det elektriske anlegget/antenneanlegget, rørleggerarbeider og andre bygningsmessige endringer uten at styret er kontaktet og arbeidet utføres av godkjent håndverker. Overtredelse av denne regel vil kunne medføre erstatningsansvar.

12. Tørking / banking / lufting av tøy
Det henstilles til beboerne om å foreta utendørs klestørk og teppebanking til tider og på steder som er til minst mulig sjenanse for naboer. Utendørs klestørk og teppebanking skal ikke forekomme på offentlige høytids- og helligdager.

13. Ytre veggoppheng
Flaggstenger, skilt, markiser, blomsterkasser og lignende må ikke settes opp uten godkjennelse av styret.

14. Utstyr for brannvarsling og brannslukking
Hver leilighet er utstyrt med detektor og brannslukningsapparat. Brannslukkingsapparat skal henge lett tilgjengelig i alle fellesområder, og plassene de befinner seg er markert med brannskilt på plassen de befinner seg slik at det er lettere å finne de. Apparatet må snus på hodet(ristes) en gang per måned. Og det må kontrolleres at trykkmåleren står på grønt. Ved mistanke om at pulveret trenger å byttes ut (klumping) eller dersom trykkmåleren viser rødt, og/eller apparatet har vært i bruk, skal apparatet inn til service. I disse tilfellene skal styret kontaktes. Røykvarslere må alltid ha batterier som virker. Hver enkelt andelseier er selv ansvarlig for å skifte batterier, noe som må gjøres årlig.

Alle plikter å sette seg inn i alminnelige brannforebyggende regler, samt regler for bruk av ildsfarlige væsker og de foreliggende muligheter for å bekjempe brann.

15. Skade på borettslagets eiendom
Den eller de som volder skade på borettslagets eiendom, vil bli gjort ansvarlige for skaden. Forandringer av bærende konstruksjoner må ikke foretas uten forhåndsgodkjennelse av styret. Trær på borettslagets område må ikke felles uten samtykke fra styret.

16. Framleie og utleie av leilighet
Framleie og utleie av leiligheten må godkjennes av styret.

Borettshaveren har helt ut ansvaret overfor laget for alle skader og ulemper som laget eller naboene får av hans/hennes familie, eller den borettshaveren har lånt/leid ut leiligheten til.

Alle leietagere har plikt og rett til å påse at husordensreglene blir fulgt og melde forsømmelser og misbruk til styret.

17. Bruk av fellesområdene
De deler av tomten som ikke er knyttet til den enkeltes leilighet, er felles eiendom og bruksområde. Uten styrets samtykke kan ingen innlemme deler av fellesarealene i eget område med gjerde, hekk, grønnsaksparsell eller annet stengsel. Den enkelte beboer plikter å gjøre sitt til å holde fellesarealene rene, og verne om tilsådd og beplantet område.

18. Vaskeriet
Borettslagets vaskeri er tilgjengelig for alle borettshavere, leietagere og medlemmer av deres husstander. Det er ikke tiltatt å vaske tøy som tilhører andre enn dem som bor i gården. Det er ikke tillatt å tørke tøy andre steder enn i tørkeskapet. Matter, tepper og tøy kan luftes alle dager unntatt søndager og helligdager fra klokken 08:00 – 20:00.

3. Ro
Sjenerende støy skal ikke forekomme mellom klokken 23:00 og klokken 06:00. På søndager og helligdager skal det ikke forekomme sjenerende støy. Med sjenerende støy menes blant annet sang, høylytt snakk, bruk av musikkinstrumenter, stereoanlegg, radio, TV mm.

Støy i trappeoppgang skal generelt unngås, og er ikke tillatt i tiden 23:00 – 06:00.

Musikkøvelser er ikke tillatt etter klokken 23:00, og heller ikke på søndager og helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtalt med styret, og med samtykke fra naboene over, under og ved siden av den aktuelle leilighet.

4. Løse gjenstander
Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, kjelker, sykler eller lignende i trapperom og ganger. Heller ikke må det settes kjøretøyer eller lignende på andre steder enn de styret anviser.

5. Fotball
Fotballsparking er forbudt på lagets område, av hensyn til beplanting, vinduer og lignende.

6. Dyrehold
Det er bare tillatt å holde kjæledyr etter skriftlig tillatelse fra styret. For at styret skal kunne gi slik tillatelse, er det en forutsetning at andre leieboere ikke sjeneres. Styret kan etter søknad gjøre unntak i spesielle tilfeller. Utekatter tillates ikke.

7. Søppel og avfall
All søppel skal pakkes godt inn og legges i dertil bestemte avfallsbeholdere ved borettslagets avfallsplass. Søppelet bør være så tørt som mulig. Unngå søl omkring avfallsbeholderne. Søppelet bør presses godt sammen. Dørlukene på beholderne skal til en vær tid være lukket. Det er den enkelte beboers ansvar å holde søppelplassen ren og ryddig. Det skal bare være husholdningsavfall i søppelet.

Annet avfall må leieboeren selv levere renovasjonskjørerne, eller bortkjøre på annen forsvarlig måte. Ikke- brennbart søppel som ikke får plass i containerne må ikke under noen omstendighet plasseres på avfallsområdet. Overtredelse av denne bestemmelse vil medføre at den ansvarlige selv må påta seg bortkjøring av søppelet for egen kostnad

8. Foring av dyr
For å unngå rotter og mus på eiendommen er det viktig at beboerne ikke kaster mat ut av vinduene i den hensikt å fore fugler og katter.

9. Sanitæranlegg
Vannklosett og avløp må ikke brukes til avfall som kan føre til kloakkstopp eller skade på kloakknettet. Det må heller ikke slås ut ildsfarlige eller etsende væsker. Beboerne plikter å kjenne til hvor leilighetens hovedkran er, slik at denne kan stenges for å begrense eventuell vannskade ved rørledningsbrudd eller skade på sanitæranlegg. Hold sluket i gulvet rent for fett og lo, slik at vannet får fritt avløp. Oppvaskmaskin skal være fast tilkoplet.

10. Felles TV og internett
Til fellesanlegget for radio og fjernsyn må det bare tilknyttes godkjente mottakerapparater, og det må bare benyttes tilkoplingsutstyr som er spesielt tilpasset anlegget. Til hver leilighet følger fiberkabler, canal digital, ruter og modem til TV og internett. Disse må ikke fjernes ved fraflytting. Private antenner/parabol kan monteres bare dersom det foreligger skriftlig godkjenning fra styret.

Søknad om dyrehold ved Dælenenga borettslag

Følgende er et skjema for søknad om dyrehold, med henvisninger til både borettslagets vedtatte husordensregler og vedtekter.

Borettslagets husordensregler - 6. Dyrehold
Det er bare tillatt å holde kjæledyr etter skriftlig tillatelse fra styret. For at styret skal kunne gi slik tillatelse, er det en forutsetning at andre leieboere ikke sjeneres. Styret kan etter søknad gjøre unntak i spesielle tilfeller. Utekatter tillates ikke.

Borettslagets vedtekter - 4 Borett og bruksoverlating, 4-1 Boretten
(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. 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.

Undertegnede søker herved om tillatelse til å holde _____
(Dyr og rase)

Begrunnelsen er:

_____

_____

Jeg forplikter meg til å overholde følgende ordensregler:

Erklæring

1. Jeg bekrefter at jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
2. Jeg er innforstått med at hunder skal føres i bånd på boligselskapets område.
3. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg mm.
4. Jeg forplikter meg straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende.
5. Jeg er innforstått med at jeg er ansvarlig for at dyreholdet ikke blir til ulempe eller sjenanse for andre beboere. Dersom det fremsettes berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe er jeg også klar over at dette er mislighold fra min side.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i ordensreglene om dyrehold som boligselskapet måtte finne nødvendig å vedta.

_____ (Fullt navn) _____ (Sted, dato)

_____ (Adresse og leilighetsnummer)

_____ (Signatur)

19. Vaskeriets åpningstider
Vaskeriets åpningstider følger av det som står på Smartlaundry sine nettsider for vaskeriet.

20. Ytterdører
Dører til løft og kjeller skal alltid være låst. Gårdens fem inngangsdører skal være låst til enhver tid.

Borettslaget har nå et låssystem m/adgangskontroll fra 2020. Ved tap av brikker må dette meldes fra om til styret eller Vrio Lås AS. Dette er blant annet for å hindre at uvedkommende får tilgang til borettslaget.

21. Lofts- og kjellerregler
La aldri små barn være alene på loftet eller i kjelleren. Bruk aldri bart lys i kjeller- og loftsboder. Tenn ikke mer lys enn nødvendig, og slukk lys etter bruk.

22. Grilling i friluft
Ved grilling ute må man ta hensyn til naboene, slik at de ikke blir unødig sjenert av røyk og lukt. Alle grillentusiaster bør være oppmerksomme på brannfaren ved grilling. Dette i forbindelse med opptenning og ved at grillen kan veltes (se punkt 14).

23. Trappevask
Trappeoppgangene vaskes en gang per uke og belastes borettslagets fellesbudsjett. Hver enkelt leietager plikter å holde god orden ved eget inngangsparti.

24. Dugnader
Borettslaget har vaktmester- og renholdsavtale som utfører mange oppgaver for oss. Utover disse avtalene og deres normaloppgaver, plikter beboerne seg etter tur og/eller i felleskap å utføre oppgaver som skulle oppstå. Eksempelvis rydding, renhold, vedlikeholdsarbeid og andre oppgaver.

25. Bilkjøring og parkering innenfor borettslagets område
Det er ikke tillatt å parkere campingvogner, tilhengere, båter, store lastebiler etc. på borettslagets område.

Borettslagets oppmerkede parkeringsplasser (1, 2, 3, 4 og 5) er reservert for de som leier parkeringsplassene. Overtredelse vil kunne medføre borttauing for eiers regning.

Styret utleverer parkeringstillatelser og fører oversikt over disse. Ved fraflytting skal parkeringsplassen fristilles, slik at andre i borettslaget kan benytte parkeringsplassen. Det er anledning til å søke om dispensasjon fra denne bestemmelsen ved spesielle behov, søknad sendes styret.

Parkeringsplasser på borettslagets område, kan leies ut. Styret vil føre venteliste over de som er interessert i parkeringsplass. Når en som leier parkeringsplass sier opp leieavtalen sin, vil den som har ventet lengst på ventelisten først få tilbud om å få overta parkeringsplassen. Dersom vedkommende takker «nei» til parkeringsplassen går tilbudet videre til den som er neste i køen. En som takker «nei» til tilbud om parkeringsplass vil miste sin plass i køen, og må melde interesse på nytt dersom det er aktuelt og den havner da bakerst i køen på venteliste.

Det er kun behov for å bruke nøkkelbrikker ved inngang til et fellesområder (trappeoppganger, fellesvaskeri, rom med boder og lignende). Det er ikke behov for å bruke nøkkelbrikke ved utgang av fellesområde - man kommer seg ut av fellesområdene kun ved å vri om dørhåndtakene. Dette handler om sikkerhet for beboere dersom man skal ha behov for å komme seg raskt ut, eksempelvis ved brann eller lignende. Nøkkelbrikkene har ingenting å gjøre med din private leilighetsdør å gjøre.

Det er flere **formål** med adgangskontrollen i låssystemet:

- Adgangskontrollen er ment å virke preventivt på kriminalitet i borettslaget.
- Det er et tiltak for at det i størst mulig grad kun er personer tilknyttet borettslaget som får adgang til borettslagets fellesområder.
- Bruke loggen som bevis ved kriminelle handlinger.
- Til bruk for å administrere systemet.

Det er kun styret eller politiet som vil kunne hente ut informasjon fra loggen. Denne informasjonen vil kun bli anmodet uthentet dersom det har skjedd noen kriminelle hendelser i borettslaget, som for eksempel tyveri, innbrudd, skadeverk, svindel, brann eller andre alvorlige hendelser.

I forbindelse med nytt låssystem og ny adgangskontroll har styret vært i kontakt med Datatilsynet om saken. Datatilsynet ba oss gjennomføre en "interesseavveiing" som er aktuelt **behandlingsgrunnlag** jfr. Personopplysningsloven artikkel 6 bokstav f). I interesseavveiing ble konklusjonen at borettslaget og beboerne har større interesse av at man oppfyller formålene med adgangskontrollen, enn at personopplysninger tilknyttet brikkebrukere blir lagret for en kort periode. Det er ikke snakk om sensitive personopplysninger, og risikoen for at denne informasjonen havner på avveie er liten.

Sikkerhet rundt personopplysningene
Personopplysningene blir lagret på lokal offline server. VLN stiller for datasikkerheten rundt opplysningene og loggen. Det kreves det helt egne tilganger og lisenser for å kunne uthente loggen. Blant annet brukes det kryptert kommunikasjon for å uthente info fra serveren.

Dersom du som nøkkelbrikkebruker ønsker innsyn i hva som har blitt lagret om deg, så har du rett til innsyn. Da kan du ta kontakt med VLN. For andre rettigheter du har mtp personvern, så kan du lese mer om dette på datatilsynets nettsider: www.datatilsynet.no

Databehandleravtale
Dælenenga borettslag og VLN har laget en databehandleravtale ut fra malen til Datatilsynet. En databehandleravtale skal sikre at personopplysninger blir behandlet i samsvar med regelverket og setter en klar ramme for hvordan databehandleren kan behandle opplysninger. Personopplysninger i nøkkelbrikkesystemet blir ikke utlevert til tredjepart.

Service
Borettslaget har også inngått serviceavtale med VLN, hvor de vil utføre service på låsene hvert år. De vil blant annet smøre låsene med olje, og bytte batterier der det er nødvendig. Med denne serviceavtalen håper vi å unngå situasjoner der beboere ikke kommer seg inn der de skal, slik vi opplevde mange ganger i sommer.

Meld fra dersom du opplever at nøkkelbrikkene ikke fungerer, eller dersom du har spørsmål.

Informasjon til bruker av adgangskontroll

Borettslaget får som kjent Salto låssystem med adgangskontroll. Dette er en løsning hvor det brukes nøkkelbrikker i stedet for nøkler. Hver boenhet har fått tildelt minst 3 nøkkelbrikker.

Ta kontakt med styret eller Vrio Lås og Nøkkel AS (VLN) dersom du ønsker flere nøkkelbrikker, har mistet nøkkelbrikker eller har andre henvendelser. Dersom du ønsker å endre pinkoden på nøkkelbrikkene tar du direkte kontakt med VLN.

Det er viktig at du melder fra raskt dersom du mister en nøkkelbrikke. Da kan vi raskt deaktivere nøkkelbrikken du har mistet, slik at uvedkommende ikke får tilgang til vårt borettslag.

Informasjon rundt nøkkelbrikkeutleveringen føres inn på liste ved utlevering. Pinkoden til nøkkelbrikkene dine får du vite ved utlevering av nøkkelbrikker. Nøkkelbrikken din vil gi deg individuelt tilpasset tilgang til fellesområder som du har behov for tilgang til.

I perioden klokken 22:00 – 07:00 vil låsene kreve nøkkelbrikke + pinkode for å åpne dørene. I perioden klokken 07:00 – 22:00 vil det kun være nødvendig å holde nøkkelbrikken inntil låsen for å åpne dører.

Mobilapp-nøkkel
Du har anledning til å bruke mobilapp som nøkkel. Dette er en valgfri abonnementstjeneste. Det er gratis å benytte seg av dette tilbudet det første året etter montering av låssystemet. Deretter koster det kr 49,- per år. Om du ønsker å bruke mobilappen som nøkkel, vil du bli fakturert en gang i året, og du kan avbryte abonnementet når du vil.

For å bruke denne mobilløsningen laster du ned appen «**Justin mobile**» på din mobiltelefon. Deretter registrerer du telefonen din i appen. Når dette er gjort sender du en e-post til dborettslag@gmail.com hvor du sier at du ønsker nøkkel via mobilappen. I e-posten må du i tillegg informere oss om:

- Hvem du er
- Hvilket telefonnummer du registrerte i appen
- Hvilket leilighetsnummer du tilhører

På denne måten kan vi få verifisert at du faktisk bor i leiligheten, og VLN kan gi deg riktig tilgang til din nøkkel i mobilappen. Når vi har mottatt din e-post kontakter vi VLN som legger dette inn i sitt system. Med en gang de har lagt dette inn i systemet sitt, vil du kunne benytte mobilen din som nøkkel.

Ved bruk av mobilapp-nøkkelen, henvises du til appens egne retningslinjer for personvern.

Personopplysninger
Styret vil gjøre oppmerksom på at i forbindelse med at vi har adgangskontroll, så vil noen personopplysninger bli brukt og lagret. Personopplysningene som blir brukt er leilighetsnummer som knyttes opp mot nøkkelbrikken din. Det vil også bli lagret nøkkelbrikkebruk. Dette blir lagret i 7 dager eller siste 1000 brikkebruk (avhengig av hva som kommer først)– deretter slettes denne informasjonen automatisk.

Hei!

Ny betalingsløsning til vaskeriet ble satt i gang onsdag 26.08.2020. Her får du informasjon om hvordan du registrerer deg, samt ligger det ved et vaskerikort til deg med dette infoskrivet.

For å registrere deg for ny vaskeriløsning må du gå inn på www.smartlaundry.no og oppgi et vaskeripassord. Dette passordet er: DGT14-20
Deretter fyller du inn info.

Etter at info er fylt inn får du en e-post som du må bekrefte/verifisere for å aktivere din bruker. Når dette er gjort kan du logge inn på din side og fylle opp konto, og starte med å bruke systemet / reservere tider.

Dersom du mister vaskerikortet ditt, kan du bestille nytt ved å logge den inn på linken som er vedlagt dette skrivet.

Tidspunkter for vaskeriet vil bli endret noe i forhold til hva som har vært tidligere. Nye vasketider vil vises der du reserverer tid for vask og tørk.

Mvh, Styret

Boligopplysninger:

Dælenenga Borettslag	**Vår ref.:**	741/56	**Fødselsdato eier:** 12.12.1990
Dælenenggata 14 C	**Type:**	Borettslag tilknyttet	
0567 OSLO	**Eiere:**	Hans Mortensønn Jordheim	
Organisasjonsnr: 950 291 370	**Andelsnr:**	56	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 495**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	3 363
	Avdrag felleslån	589
	TV/Bredbånd	501
	Renter felleslån	42

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	14 405	Gjeld siste årsoppg.:	14 405
Klient ajourf. lån:	693 829	Klient gj. s. årsoppg.:	693 828

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 114823727, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 11.03.2026: 4.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 8

Saldo per 11.03.2026: 693 829

Andel av saldo: 14 406

Første termin/første avdrag: 01.04.2023 (siste termin 01.01.2028)

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Thomas Aaland Krokaas
Adresse:	Dælenenggata 14 B
Postnr/-sted:	0567 OSLO
Telefon:	Mob.: 48220515
E-post:	dborettslag@gmail.com

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	14 405	Andre inntekter:	245
Annen formue:	10 282	Utgifter:	845		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	64 000
Andelsnr:	56	Partialobligasjonsnr:	56

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1939		
Gårds/bruksnr:	227/85		
Bygningstype:	BL		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	1075

Boligopplysninger:

Dælenenga Borettslag	**Vår ref.:**	741/56	**Fødselsdato eier:** 12.12.1990
Dælenenggata 14 C	**Type:**	Borettslag tilknyttet	
0567 OSLO	**Eiere:**	Hans Mortensønn Jordheim	
Organisasjonsnr: 950 291 370			

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP586937

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0302

Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Se info lenger ned ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	2
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo,		
	2 - Medlem i Usbl		

Fasiliteter:

Varmt vann og fyring er inkludert i felleskostnadene.

Parkering: P-plasser følger ikke leilighetene. Evt tillegg for parkeringsplass i ovenstående punkt 1 må trekkes ut av fellesutgiftene ved salg.

Baderommene ble rehabilitert rundt 2000.

Ved eventuell eiendomsskatt så faktureres dette fra myndighetene til borettslaget. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier.
Kravet følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall før overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjøpers ansvar).

Garasje leid av borettslaget: Dersom selger leier en p-plass i borettslaget, må denne sies opp av selger selv direkte til styret. Det påløper et gebyr ved endring av leietaker.

Felleskostnader drift og Tv/Bredbånd øker med 7% fra 01.01.2026, Parkering øker med 3% fra 01.01.2026.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.



Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

INNKALLING 2025

Dælenenga Borettslag

Mandag 07.04.2025 kl. 17:30
I Usbl sine lokaler, Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 Oslo

usbl

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering
Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024
Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024
Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

4. Godtgjørelse til styret
Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 160 000,- godkjennes

5. Valg
Sittende styre består av:

Styreleder, Thomas Aaland Krokaas - Ikke på valg
Styremedlem, Fredrik Sørlie - På valg
Styremedlem, Juna Steinnes - Ikke på valg
Styremedlem, Henrik Rydland Akslen - På valg
Styremedlem, Ina Wikheim - flytter så må velges ny
Varamedlem, Tale Schultz Finnanger - På valg

5.1 Valg av medlemmer til styret
Styremedlem, Fredrik Sørlie - På valg
Styremedlem, Henrik Rydland Akslen - På valg
Styremedlem, Ina Wikheim - Skal flytte så må velges ny

5.2 Valg av varamedlemmer til styret
Varamedlem, Tale Schultz Finnanger - På valg

Forslag til vedtak: Det velges to varaer for 1 år

5.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025
Styret velger kandidat

Forslag til vedtak: Styret velger kandidat

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Dælenenga Borettslag

Tid og sted: Mandag 07.04.2025 kl. 17:30 - I Usbl sine lokaler, Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 Oslo

Saksliste
1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

5.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Det er ingen innkomne saker til behandling

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Resultatregnskap 2024 Dælenenga Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 453 435	2 347 725	2 391 700	2 456 740
Leie forretningslokaler	1	336 604	321 704	320 580	335 900
Sum leieinntekt		**2 790 039**	**2 669 429**	**2 712 280**	**2 792 640**
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	4 672	2 911	4 000	4 000
Sum annen inntekt		**4 672**	**2 911**	**4 000**	**4 000**
Sum inntekt		**2 794 710**	**2 672 340**	**2 716 280**	**2 796 640**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	22 560	22 236	22 078	22 500
Styrehonorar	3	160 000	157 700	160 000	160 000
Driftskostnad					
Energikostnad		609 819	612 381	610 000	650 000
Kostnad eiendom/lokale	5	247 719	132 917	262 950	270 400
Kommunale avgifter/renovasjon		413 074	358 820	415 000	461 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	6 188	5 938	6 000	6 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	-9 412	35 920	12 000	6 800
Reparasjon og vedlikehold	8	711 388	215 283	300 000	164 500
Revisjonshonorar		6 476	6 186	6 000	7 000
Forretningsførerhonorar		132 160	125 389	132 000	137 000
Andre honorar	9	6 105	4 358	12 000	10 000
Kontorkostnad		57	0	0	0
TV/bredbånd		271 527	249 840	269 500	264 400
Kontingent og gaver		14 400	14 515	15 000	15 000
Forsikring		158 518	113 923	142 111	242 000
Eiendomsskatt		6 531	0	0	0
Andre kostnader	10	10 257	16 095	15 500	11 500
Sum kostnad		**2 767 367**	**2 071 501**	**2 380 139**	**2 428 600**
Driftsresultat		**27 343**	**600 839**	**336 141**	**368 040**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		23 318	13 231	0	0
Rentekostnad		55 143	46 511	45 726	35 300
Netto finansposter		**31 825**	**33 280**	**45 726**	**35 300**
Årsresultat		**-4 482**	**567 559**	**290 415**	**332 740**
Overført til/fra annen egenkapital		-4 482	567 559	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-4 482**	**567 559**	**0**	**0**

Årsregnskap 2024 Dælenenga Borettslag

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**716 057**	**454 467**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-4 482	567 559
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-309 483	-305 969
B. Årets endring disponible midler	**-313 965**	**261 590**
C. Disponible midler	**402 092**	**716 057**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	556 433	1 103 460
Kortsiktig gjeld	-154 340	-387 403
C. Disponible midler	**402 092**	**716 057**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Balanse 2024 Dælenenga Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		4 800	4 800
Sum innskutt egenkapital		**4 800**	**4 800**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 003 939	3 008 421
Sum opptjent egenkapital		**3 003 939**	**3 008 421**
Sum egenkapital	**11**	**3 008 739**	**3 013 221**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	1 018 221	1 327 704
Borettsinnskudd		3 193 000	3 193 000
Sum langsiktig gjeld		**4 211 221**	**4 520 704**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		4 229	4 286
Leverandørgjeld		67 112	196 653
Annen kortsiktig gjeld		82 999	186 464
Sum kortsiktig gjeld		**154 340**	**387 403**
Sum gjeld		**4 365 561**	**4 908 107**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**7 374 301**	**7 921 328**
Pantstillelser	13	4 211 221	4 520 704

Sted:_____ Dato:_____

Thomas Aaland Krokaas
Styreleder

Ina Wikheim
Styremedlem

Henrik Rydland Akslen
Styremedlem

Fredrik Sørlie
Styremedlem

Juna Steinnes
Styremedlem

Balanse 2024 Dælenenga Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	6 817 868	6 817 868
Sum anleggsmidler		**6 817 868**	**6 817 868**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		4 241	66 845
Andre kortsiktige fordringer		0	45 000
Forskuddsbetalte kostnader		128 144	106 890
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		424 047	884 726
Sum omløpsmidler		**556 433**	**1 103 460**
SUM EIENDELER		**7 374 301**	**7 921 328**

741 Dælenenga Borettslag Org. nr 950291370

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 744 956	1 677 864
3609 Leie parkering	39 984	38 400
3618 Leietillegg strøm	1 069	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	269 568	259 200
3650 Innkrevde felleskostn. renter	52 488	43 278
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	345 370	328 983
3605 Leie forretningslokaler	336 604	321 704
Sum	**2 790 039**	**2 669 429**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3955 Fellesvaskeri	4 672	2 911
Sum	**4 672**	**2 911**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	22 560	22 236
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	160 000	157 700
Sum	**182 560**	**179 936**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Boligeiendommer
Anskaffelseskost pr.01.01 :	6 817 868
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	6 817 868
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	6 817 868
Anskaffelsesår :	1985
Antatt levetid i år :	

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring, Polisenr. SP586937.

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 1.075 m2. Tomtens verdi utgjør kr. 1.227.216,- av byggets verdi.
G.nr.227 B.nr.85. BYGGEÅR: 1939.

Noter årsregnskap 2024 Dælenenga Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

741 Dælenenga Borettslag Org. nr. 950291370

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	6 105	4 358
Sum	**6 105**	**4 358**

Føring på konto 6714 gjelder kostnader i forbindelse med utsendelse at varsel om nye felleskostnader, og budsjettmøte.

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	0	7 302
7719 Møter, div. styret	1 622	7 065
7720 Generalforsamling/Årsmøte	4 683	0
7770 Betalingskostnader	1 309	1 026
7772 Omkostninger inkasso	100	0
7773 Omkostninger innkreving	2 523	701
7792 Øredifferanse	0	2
7795 Husleietap	20	-1
Sum	**10 257**	**16 095**

Noter årsregnskap 2024 Dælenenga Borettslag

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	96 600	8 000
6341 Brannalarm	9 292	8 817
6360 Annet renhold	15 284	7 125
6361 Fast renhold	71 127	65 504
6362 Skadedyrutryddelse	13 005	12 689
6364 Matteleie	17 561	16 759
6392 Containerleie/tømming	7 785	3 978
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	17 065	10 045
Sum	**247 719**	**132 917**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS	6 188	5 938
Sum	**6 188**	**5 938**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	749	0
6540 Inventar	0	1 780
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 380	1 364
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	-13 939	30 627
6552 Driftsmateriell	2 398	2 149
Sum	**-9 412**	**35 920**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	0	3 920
6602 Vedlikehold VVS	0	35 135
6603 Vedlikehold elektro	126 274	90 746
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	47 550	0
6616 Vedlikehold vaskeri	6 914	5 055
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	56 613	24 825
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	463 374	41 700
6630 Egenandel forsikring	10 000	10 000
6641 Malerarbeider	664	0
6644 Fasade/balkonger	0	289
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	0	3 614
Sum	**711 388**	**215 283**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen(e).

741 Dælenenga Borettslag Org. nr. 950291370

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	1 018 221
Innskuddskapital	3 193 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**4 211 221**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**6 817 868**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Bokført Borettsinnskudd er på kr.3.193.000,-.

Noter årsregnskap 2024 Dælenenga Borettslag

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	4 800	0	4 800
Sum innskutt egenkapital	**4 800**	**0**	**4 800**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	3 008 421	-4 482	3 003 939
Sum opptjent egenkapital	**3 008 421**	**-4 482**	**3 003 939**
Sum egenkapital	**3 013 221**	**-4 482**	**3 008 739**

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Den Norske Stats Husbank**
Lånenummer:	**114823727**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2006
Rentesats:	4.677 %
Beregnet innfridd:	01.01.2028
Opprinnelig lånebeløp:	5 867 559
Lånesaldo 01.01:	1 327 704
Avdrag i perioden:	309 483
Lånesaldo 31.12:	**1 018 221**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 114823727	4	22 183	88 732
	4	22 082	88 328
	12	21 771	261 252
	16	21 141	338 256
	1	20 693	20 693
	4	20 501	82 004
	3	20 081	60 243
	2	19 806	39 612
	1	19 779	19 779
	1	19 322	19 322

741 Dælenenga Borettslag Org. nr. 950291370

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Dælenenga Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: DTURO-0Y0DH-IXIXG-HHELZ-H29G1-KOKSM

Resultat og balanse med noter for Dælenenga Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Dælenenga Borettslag

Styreleder	Thomas Aaland Krokaas (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Juna Steinnes (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Fredrik Sørlie (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Ina Wikheim (sign.)	16.03.2025
Styremedlem	Henrik Rydland Akslen (sign.)	17.03.2025

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-18 13:15:26 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: DTURO-0Y0OH-IXIXG-HHELZ-H29G1-KOKSM

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

KPMG

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: DTURO-0Y0OH-IXIXG-HHELZ-H29G1-KOKSM

Styrets arbeid

Kjære beboer i Dælenenga borettslag!

Om årsmeldingen

Denne årsmeldingen omhandler i hovedtrekk hva som har skjedd i borettslaget det siste året, samt hva planene for borettslaget er fremover. Årsmeldingen sendes ut til andelseiere i papirformat, men er også tilgjengelig digitalt.

Det er viktig å merke seg at i år blir generalforsamlingen gjennomført ved fysisk oppmøte i Usbl sine lokaler. Se nærmere informasjon om dette i innkallingen.

Innhold i årsmeldingen:

1. Saker til avstemning på årets generalforsamling
2. Økonomi
3. Henvendelser til styret
4. Takterrasse
5. Radiator
6. Rørsystem
7. Radon
8. Brannkontroll
9. Brannsikkerhet
10. Brannteknisk tilstandsanalyse
11. Sikringsskap
12. Vinduer
13. Parkeringsplass nummer 2
14. Trapp i bakgård
15. Beboerguide
16. Vaktmester
17. Postkasseskilt
18. TV / internett fra Telenor
19. Gjenstander i trappeoppgang
20. Dugnad
21. Oppsummering av planer for borettslaget og styrets arbeid i tiden fremover

1 - Saker til avstemning på årets generalforsamling

Årsmelding 2024 - Dælenenga Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Thomas Aaland Krokaas
Styremedlem, Fredrik Sørlie
Styremedlem, Juna Steinnes
Styremedlem, Henrik Rydland Akslen
Styremedlem, Ina Wikheim
Varamedlem, Tale Schultz Finnanger

Styret i Dælenenga Borettslag består av 2 kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Dælenenga Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Dælenenga Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 950291370

Dælenenga Borettslag består av 48 boliger og 2 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Dælenenga Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586937. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Dælenenga Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Se årsmelding for HMS arbeid.

Dersom brannalarmen utløses, finnes det instruksjoner for brannvarslingssystemet på veggen under branntavlen i første etasje i oppgang B. Brannvarslingssystemet er per dags dato ikke koblet direkte til brannvesenet. Det er derfor viktig at dersom det oppdages brann, så må den eller de som oppdager brann ringe til brannvesenet på telefonnummer 110.

10 - Brannteknisk tilstandsanalyse

Brannkonsult AS har gjennomført en brannteknisk tilstandsanalyse, som vi har videresender til Norsk brannvern.

11 - Sikringsskap

Det anbefales sterkt at sikringsskap som ikke har blitt oppgradert til kombivern, oppgraderer til kombivern. Dette er for å øke brann og berøringssikkerheten i leilighetene.

I tillegg minnes det på å holde sikringsskapene lukket og låst til enhver tid. Hver andelseier selv ansvarlige for å låse sikringsskapet sitt. Alle skal ha egen nøkkel til sitt sikringsskap. Dette er av HMS-hensyn, herunder blant annet grunnet at barn og uvedkommende ikke skal ha tilgang til sikringsskapet.

12 - Vinduer

Dersom noen opplever problemer med sine vinduer, eller har feil/skader på vinduene, bes det om at dette blir meldt fra om, slik at feil og skader kan kartlegges. Det vil i så fall tas en vurdering på om dette er noe borettslaget skal sørge for å ordne opp i, eller som andelseieren selv står ansvarlig for å ordne opp i selv. Vi vil også gjøre en ny vurdering på om vi skal bytte ut alle vinduer.

13 - Parkeringsplass nummer 2

Booking gjøres på borettslagets Facebookside. Pass på å ikke book deg innenfor tiden andre
allerede har booket. Husk også på at dette er en parkeringsplass som er ment for korttidsparkering, slik at flest mulig kan parkere i bakgården når man har behov for det.

Til informasjon: Vaktmester vil ha forbeholdt bruk av parkeringsplass nummer 2 onsdager og fredager i tidsrommet klokken 07:00 – 12:00.

14 - Trapp i bakgård

Arbeidet med trappen har blitt nedprioritert, men står fortsatt på planen over hva vi ønsker å fikse.

15 - Beboerguide

Borettslaget har en beboerguide for Dælenenga borettslag. Denne er ment som et oppslagsverk, med henvisninger til vedtekter og husordensregler, samt gi generell informasjon og gode velmente råd. Dersom du lurer på noe om borettslaget, er tanken at du kan slå opp i beboerguiden for å se om det står noe der om det du lurer på.

Dersom noen har innspill til beboerguiden hører styret gjerne på disse.

16 - Vaktmester

Vi har vaktmester gjennom Usbl, og vi er fornøyde så langt.

17 - Postkasseskilt

Det er ønskelig at postkasser har samme type skilt. Derfor bes de som har

· 2 styremedlemmer for to år

· 1 styremedlem for ett år

· 2 varaer

2 - Økonomi

Borettslagets økonomi er foreløpig stabil, men både forsikring og utgifter til Oslo kommune har blitt enormt mye større. Vi må gjøre løpende vurderinger på om vi må justere på felleskostnadene knyttet til dette.

3 - Henvendelser til styret

I løpet av det siste året har styret fått inn en del henvendelser fra andelseiere og beboere om stort og smått. Det er veldig få klager i borettslaget, og det er styret glade for.

Styret er glade for å bli kontaktet når noe oppstår, og at vi får beskjed om viktige saker. Styrets mål er å behandle alle likt, sørge for raske og gode tilbakemeldinger på henvendelser, og hjelpe andelseiere og beboere når det trengs. Vi ønsker at terskelen for å melde fra til styret skal være lav. Vi er åpne for innspill og tilbakemeldinger på det vi driver med i styret, både ris og ros.

4 - Takterrasse

Vi har i løpet av det siste året hatt mange prosjekter på gang, og kapasiteten til styret har blitt spist opp av dette. Foreløpig har vi ikke så mye resultater å vise til enda. Med ny styresammensetning etter generalforsamling vil vi se videre på dette. Vi tenker det vil være en fin anledning til å diskutere takterrasse rett etter årets generalforsamling.

5 - Radiator

Vi har gjennomført flere utbedringer på radiatorsystemet siste året. Vi har byttet pumpe, satt inn filtersystem, renset hele radiatoranlegget, fått på nye sikkerhetsventiler og byttet ut ekspansjonskaret. Dette fremstår å ha gjort slik at alle nå opplever å få den varmen man trenger på vinterstid.

6 - Rørsystemer

Vi må i tiden fremover blant annet inspisere rør i bakken under borettslaget, grave frem utvendig hovedstoppekran i gaten utenfor oppgang C med mer.

7 - Radon

Vi vil derfor fortsette dette tiltaket og få renset og åpnet flere ventiler.

8 - Brannkontroll

Vi har gjennomført flere av tiltakene vi har fått påpekt i fellesområder i borettslaget gjennom tidligere brannkontroller i borettslaget. I år kommer vi til å følge opp eventuelle avvik som fremkommer i leilighetene.

Branninstrukser er hengt opp ved ved postkassene i hver oppgang.

9 - Brannsikkerhet

Styret anbefaler at de som ikke har komfyrvakt skaffer seg dette.

Vi minner på at det er på ingen måte tillatt å dekke til, eller koble fra brannvarsling i egen leilighet.

· Opprydding i sykkelstativene. Gamle ubrukte sykler som ingen vedkjenner som sine, fjernes og gis bort. Husk å marker sykkelen din med en lapp med navnet ditt på før dugnaden 14.05.2024. Dersom sykkelen din ikke er markert, vil den bli fjernet fra sykkelstativene.

· Klargjøring av borettslagets uteområder, herunder raking av plener, legge ut bark i bedd, ordne med blomsterbedd, kosting av pakeringsplass og utgangspartier, vaske og klargjøre alle utemøbler.

· Innkjøp av sesongblomster og plante disse i potter.

· Erstatte busker på fremsiden som har visnet, med nye.

· Male enkelte steder i fellesområder

· Lakkere/olje ytterdører

Dersom du ikke har mulighet til å stille på selve dugnadsdagen er du velkommen til å gjøre oppgaver både før og etterpå. Innspill til dugnaden er hjertelig velkomment! Vi håper på godt oppmøte, og at

dette kan bli en minst like fin dag som i fjor!

21 - Oppsummering av planer for borettslaget og styrets arbeid i tiden fremover:

· Dugnad våren 2025.

· Innkjøp av nye hagemøbler og gassgrill.

· Utbedring og mer undersøkelser av rørsystemer.

· Vurdere tiltak på vinduer, evt. vurdere utskifting av vinduer.

· Gjøre tiltak i forbindelse med høye radonmålinger.

· Reparere trappen ned til fyrrommet.

· Fortsette utskiftning av belysning i trappeoppganger og inngangspartier.

· Kontinuerlig HMS-arbeid.

· Møte om takterrasseprosjekt rett i etterkant av årets generalforsamling.

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.03.2025

egenproduserte lapper, om å bytte til standard postkasseskilt. Slike skilt kan blant annet bestilles på posten.no.

18 - TV / internett fra Telenor

Vi har i løpet av sen-høsten fått byttet ut alt internett- og TV-utstyr i borettslaget. Montøren
som satte opp utstyr i alle leiligheten oppdaget flere feil, hvor utstyr var registrert på andre
leiligheter enn den utstyret befant seg i. Dette er en av grunnene til at det er flere som har
opplevd mye feil med tv- og internett. Vi håper nå at dette gjør at ikke slike problemer skal
oppstå på nytt.

Viktig:
- Utstyr tilhører leiligheten, og skal ikke byttes med andre leiligheter.
- Utstyr skal alltid være igjen i leiligheten ved utleie, bytte av eier og lignende.
- Ved ny eier eller ny bruker av leiligheten skal Telenor kontaktes, slik at internett og
- TV registreres på ny bruker. Dersom du selger leiligheten din, skal du også kontakte Telenor for å avregistrere deg fra utstyret.

19 - Gjenstander i trappeoppganger

Det har i løpet av året blitt veldig mye ryddigere i trappeoppgangene. Nå er oppgangene nesten helt frie for gjenstander. Dette er veldig bra med tanke på at vaskepersonell får vasket ordentlig, samt at det er bra i HMS og rømningsveiøyemed. Fortsett slik!

20 - Dugnad

Årets dugnad er planlagt til onsdag 14.05.2024 fra klokken 17:00. Egen dugnadsinnkalling er sendt ut.

De tidligere årenes dugnader har vært suksesser. Vi har fått gjort mye arbeid i borettslaget, som også har gjort at borettslaget har spart mye penger på å slippe å sette ut oppgaver til andre aktører og håndverkere. Vi tar med oss de siste års erfaringer inn i årets dugnad, og vil sørge for gode rammer, og fornuftige oppgaver til de som ønsker å delta.

Borettslaget har fått støtte gjennom Usbl sitt bomiljøfond til ny gassgrill og utemøbler, og vil kjøpe inn dette. Styret kjøper inn mat og drikke (kanskje utepils?) og innvier dette som start på dugnaden klokken 17:00. For å beregne mat og drikke så ønsker vi at de som kan delta på dugnaden gir tilbakemelding på e-post dborettslag@gmail.com innen 7. mai.

Før dugnaden oppfordres beboere til å rydde i egne boder på loft og i kjeller. Flere boder er stappfulle, og det kan se ut som enkelte boder inneholder en del søppel / gjenstander som er ødelagte. Nå har du en god anledning til å få kastet gjenstander i container som blir bestilt til dugnaden, slik at du ikke trenger på å kjøre dette på gjenvinningsstasjon selv.

Følgende er tiltenkt årets dugnad:

· Container bestilles, og settes i bakgård for kasting av avfall. Container kommer onsdag 14.05 og hentes torsdag 15.05.

· Rydde fyrrommet.

· Rydde fellesområder og kaste gjenstander som står i fellesområder.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 07.04.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Dælenenga Borettslag mandag 07.04.2025 kl. 17:30 - I Usbl sine lokaler, Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 Oslo.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Usbl v/Camilla Fagervold

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Usbl v/Camilla Fagervold

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Cathrine Lurås

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 7

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 7

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 160 000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem, Fredrik Sørlie - På valg
Styremedlem, Henrik Rydland Akslen - På valg
Styremedlem, Ina Wikheim - Skal flytte så må velges ny

Vedtak:
Valgt ble: Julie M. Gjøby for 2 år.

Valgt ble: Iver Riise Thorstad for 2 år.

Valgt ble: Cathrine Lurås for 1 år.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem, Tale Schultz Finnanger - På valg

Vedtak:
Valgt ble: Tale Schultz Finnanger for 1 år.

Valgt ble: Fredrik Sørlie for 1 år.

5.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Styret velger kandidat

Vedtak:
Valgt ble: Styret velger kandidat

Protokoll for Dælenenga Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Camilla Johnsen Fagervold (sign.)	10.04.2025
Protokollvitne	Cathrine Lurås (sign.)	08.04.2025

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

- RpRegulertHøyde
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares

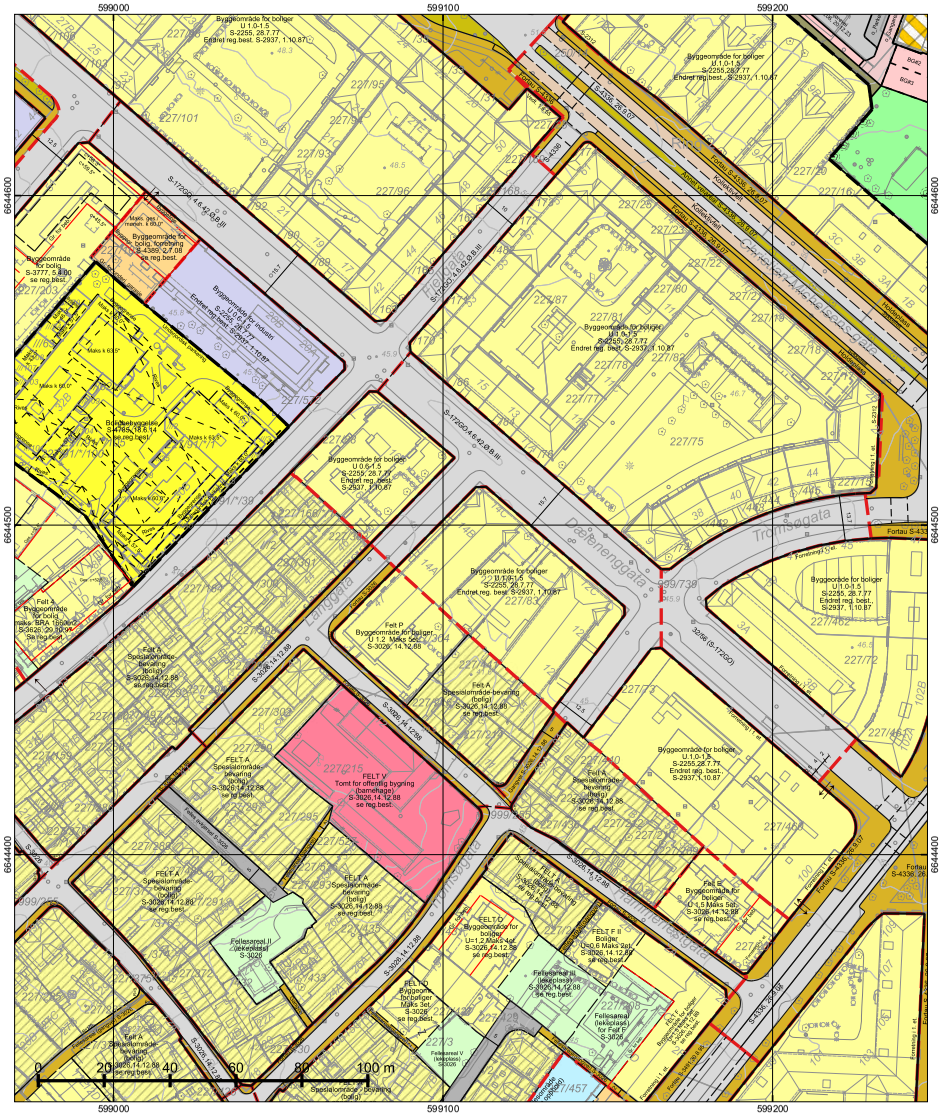
- 1110 - Boligbebyggelse
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2080 - Parkering
- 3050 - Park

- 660 - Spesialområde bevaring bolig

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 154308/ 86528320
Adresse: Dælenenggata 14
Gnr/Bnr: 227/85

Deres ref.:
Kommentar:

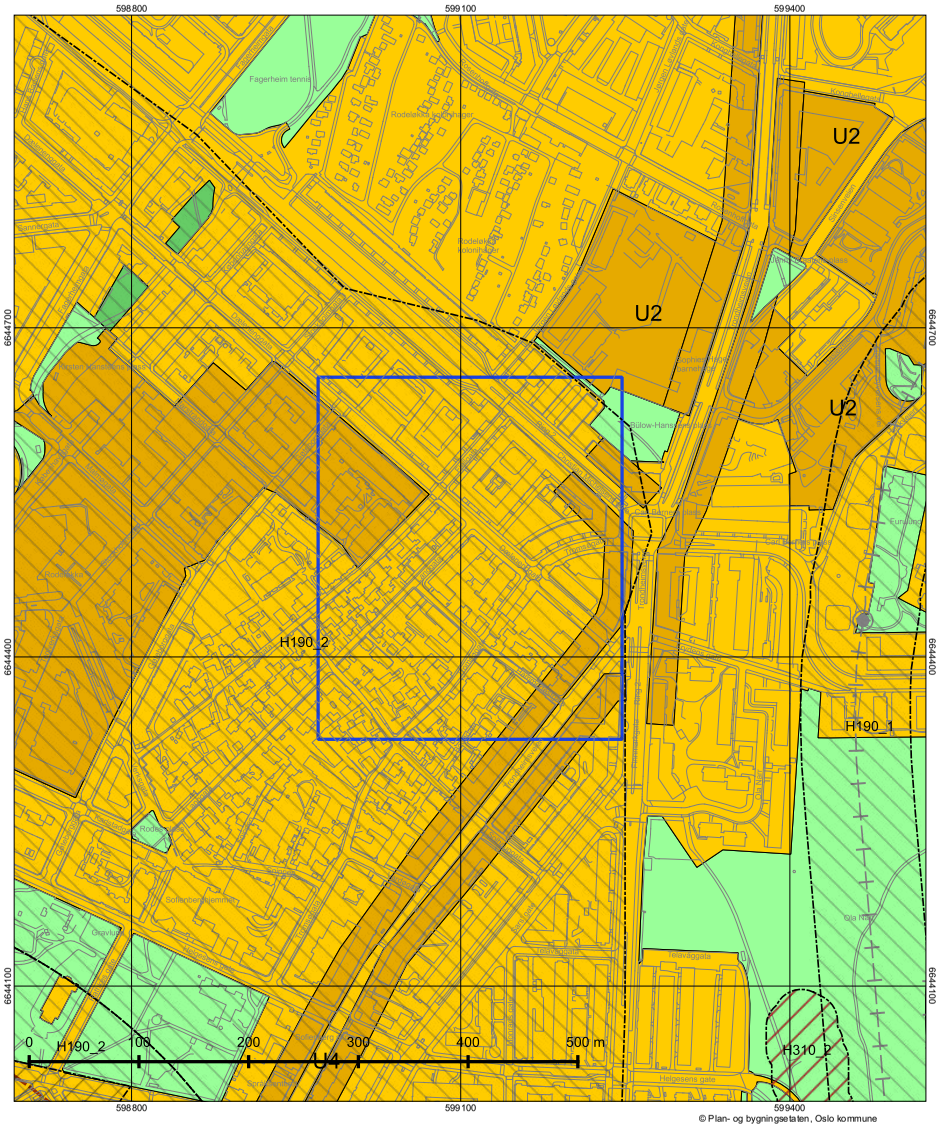
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

Tegnforklaring - 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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154308/86528320
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

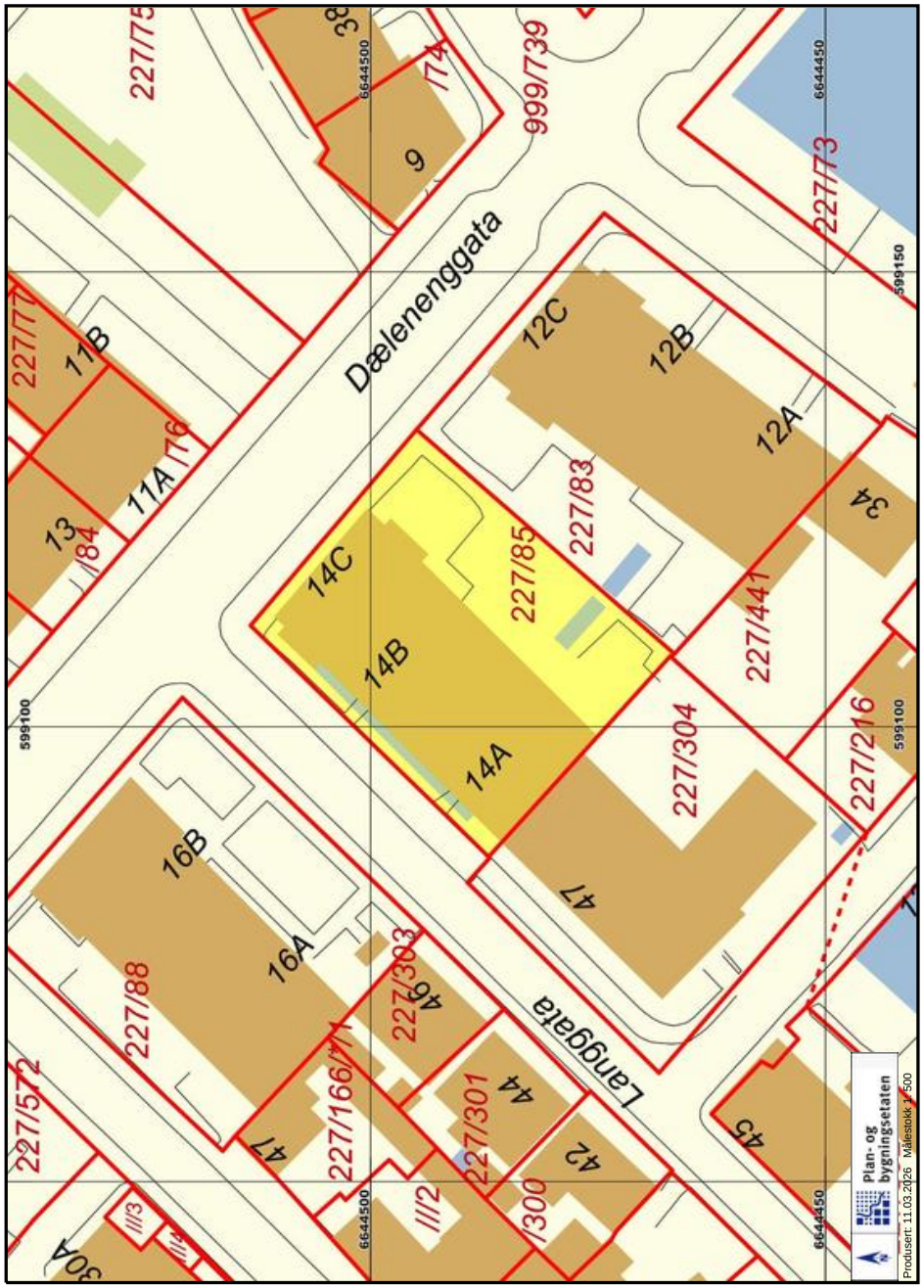
Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

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

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

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

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Bettina Løvås Fredriksen
DÆLENENGGATA 14C

Dato: 11.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86528320
9048585

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.227 BNR. 85

Vi viser til bestilling av 20260310 for DÆLENENGGATA 14C.

GNR. 227 BNR. 85

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.06.1932.

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

1076 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Østre bydelsplan III, S-172GO, 4.6.42 (paragraf 1 - 12)
Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr:	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/4-37	27/10-1938	8/3-1939	V B.II
172A	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
173	14/9-37	26/2-42	4/6-1942	N B I
174	11/1-38	20/6-40	17/10-40	V B I
177	27/9-38	16/10-42	22/12-42	Grunerl.
		23/5-47	26/9-47	
178	10/1-39	5/2-42	4/6-42	Ø B III
179	2/5-39	30/10-46	17/7-47	Ø B II
181	10/10-39	5/2-42	4/6-42	N B II
182A	28/11-39	5/12-46	28/4-1947	Ø B V
183	13/2-40	24/9-42	6/11-42	Ø B IV
184	2/4-40	14/12-51	22/7-52	Ø B I
188	6/5-41	22/2-42	6/11-42	V B IV

BYPLANVEDTEKT.

paragraf 1

A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.

B. Unntatt fra boligbestemmelsen er :

1. Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
2. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
3. Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
4. Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult.

Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra- og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene omkring.

Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf.29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:
" I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for:
1. Boliger. 2. Forretningslokaler.
I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke kravpå innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Så dant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".

Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

paragraf 2

Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer. Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7.

Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til murlivets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

paragraf 3

All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.

Oslo

S-172GO

Regulerings og bebyggelsesplan, Østre Bydel III. Med vedtekts- bestemmelser for området begrenset av Marcus Thranes gt.-Chris- tian Michelsens gt.-Trondheimsvn.-Byggelinje på nord-siden av Hel- gesens gt.-Sars gt.-Herslebs gt.-Sannergt.-Akerselva.

Vedtaksdato: 04.06.1942
Vedtatt av: Innenriksdepartementet
Vedtaksdokumenter: 194200533
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer: 23757, 41871, 15179, 15081, 29979, 79555, V020255, 38095, 3256, V260847, V050980

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

paragraf 10

Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.

Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

Paragraf 11

Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER
(på byplan anført S.B.)

1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929. Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.

Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
Garasjene må bare benyttes for private biler.
Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.

6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.

7.Y. UTGÅR.

8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på

Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

paragraf 4

Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m. Bygninger som ligger på hjørne eller i vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front-(ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m
resp. 40 m.
Z medregnes ikke.

Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

paragraf 5

Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.

Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m2 og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.

Overkant hovedgesims (d.e. murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

paragraf 6

Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

paragraf 7

Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

paragraf 8

I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.

Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

paragraf 9

2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.

gjelder følgende bestemmelser:

a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.

b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30 m.

c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.

Vedtatt av reguleringsrådet 25/3.1947.

Paragraf 12

Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b.Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y.(Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn
5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk, men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:
1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-2255

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270898, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

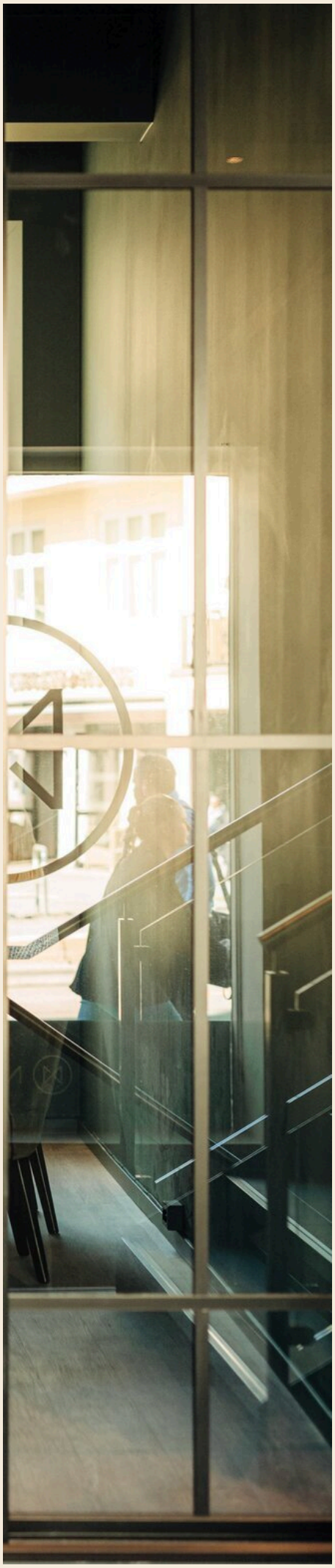
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Velkommen til

Nordvik Ullevål

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 Sogn, Nordberg, Korsvoll, Kringsjå, Tåsen, Blindern, Vinderen, Slemdal, Gaustad, Ullevål, Berg, Tåsen, Ullevål Hageby godt. Og ikke nok med det, også Norefjell, Hemsedal, Flå og Nesfjellet. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem eller hytte. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Sognsveien 70B, 0855 Oslo
ullevaal@nordvikbolig.no
23 00 65 60

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 23-0057/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Dælenenggata 14C 0567 OSLO
Matrikkel: Gnr 227, bnr 85 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Martin H. Vosgraff

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Ullevål
m.vosgraff@nordvikbolig.no
957 24 674