DÆLENENGGATA 33A

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Energiattest

Egenerklæring

Megler-opplysninger

Vedtekter Borettslaget

Husordensrelger borettslaget

Årsmøtedokumenter 2025

Tegning på balkong, montert

Arealbekreftelse

Rehabilitering av 15 bad - Ferdigattest 2014.pdf

Expedisjons-dokument Innr. W.C

Sammensl. Leilighet Innr. Bad W.C. Ferdigattest

Sammensl leil og innr bad og WC.

Expedisjons-dokument Våningshus

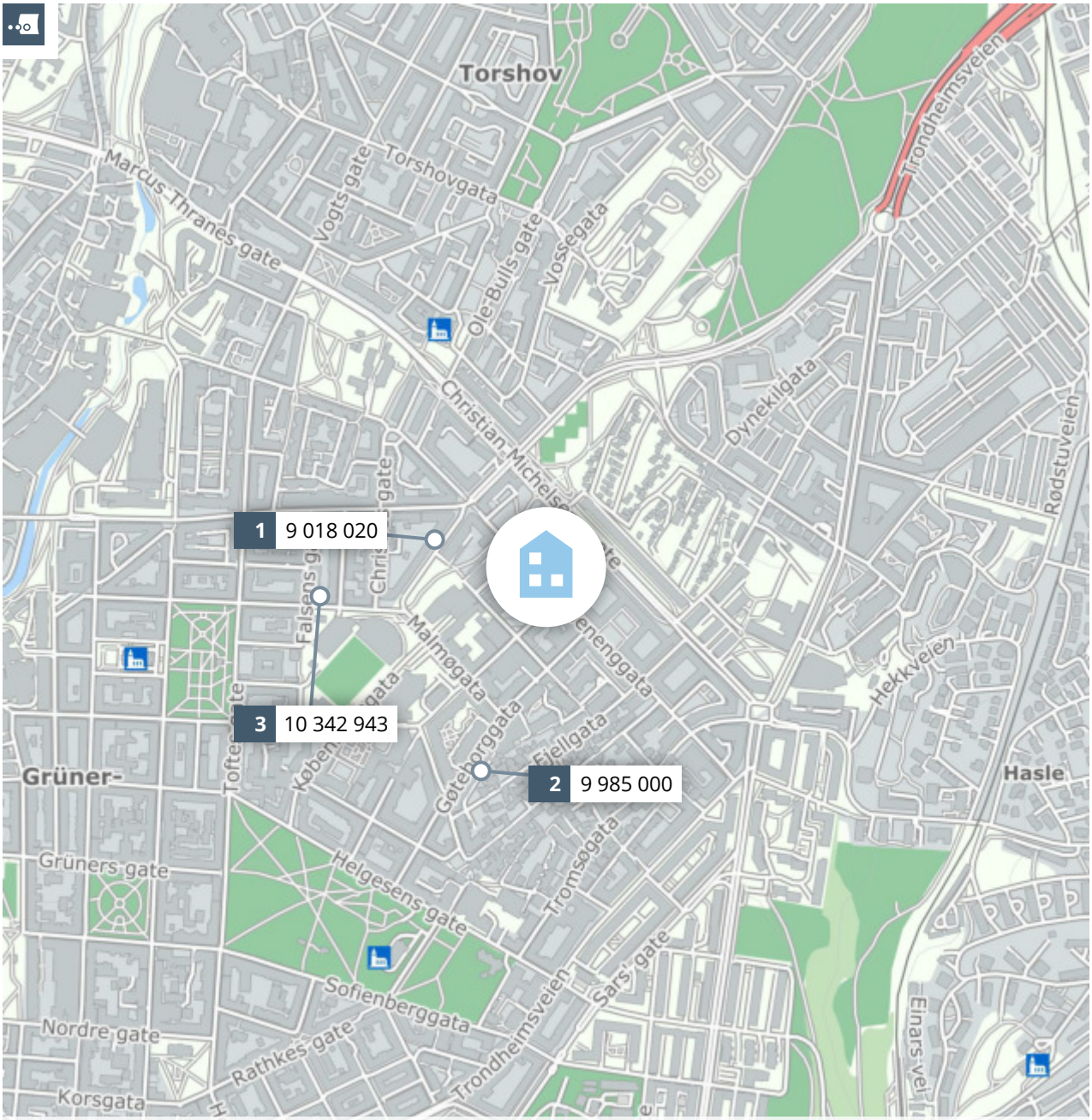
Bruksendring til leilighet - Ferdigattest 2017.pdf

Bruksendring del av loft til boareal for underliggende boenhet og etablering

Riving av garasjer og oppføring av tomannsbolig - Ferdigattest - 2024.pdf

Fasadeendring Innsetting Av Port - Ferdigattest - 1997.pdf

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

DÆLENENGGATA 33 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 10.08.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Jonas Borgen Øien.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Dælenenggata 33 A, 0567 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1895

GNR 227 BNR 112 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS RODELØKKA RODE 4

Verdivurdert til

9 800 000

105 248	9 905 248	104 266
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	95 m²	9 m²	- m²	3 m²	- m²	- m²
Byggeår						1895

Fellesutgifter	6 446
Formue	72 738
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

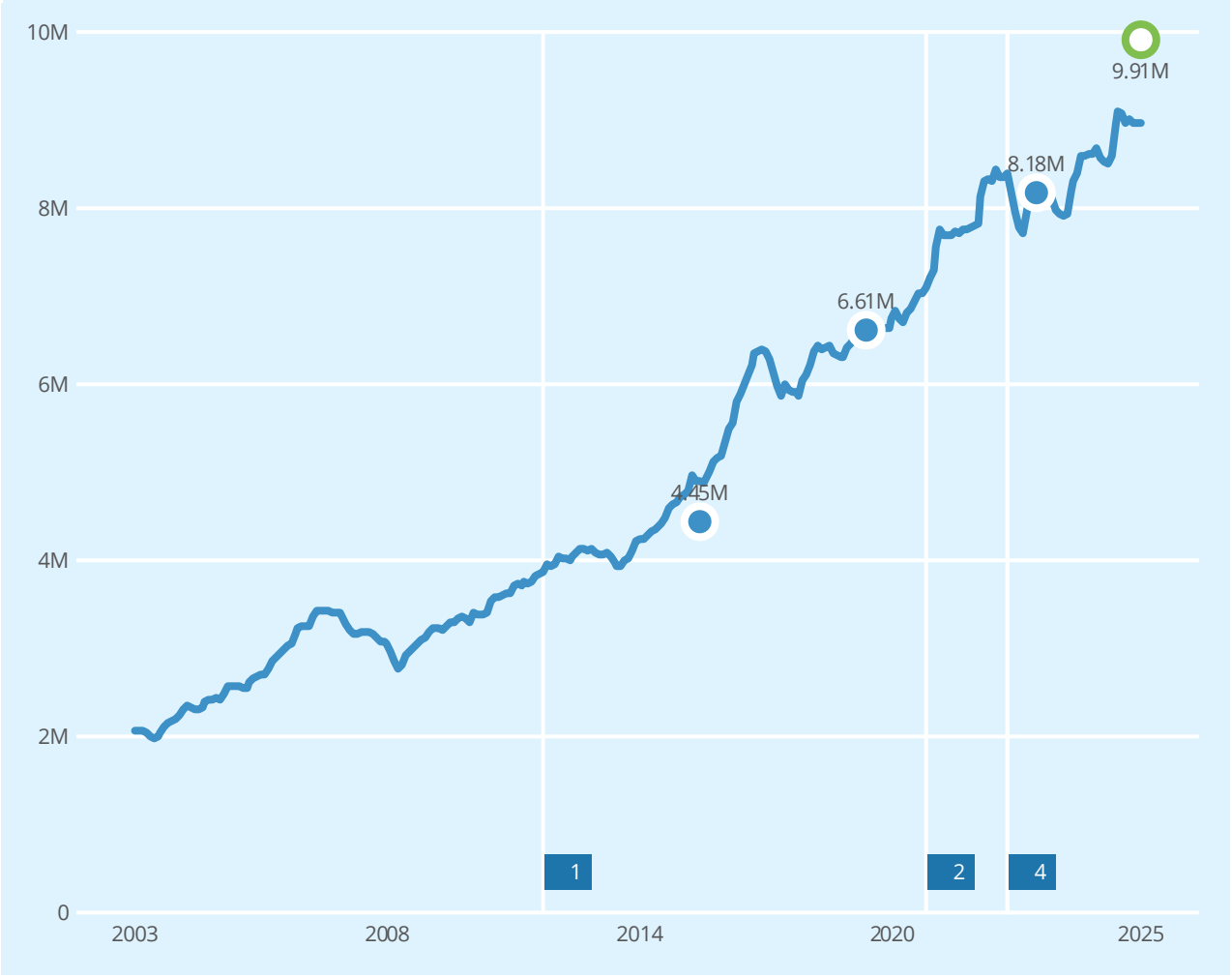
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Fagerheimgata 14 B 75 m² 2003 5. etg 2 sov	20.03.2025	8 250 000	**9 000 000**	18 020	9 018 020	**120 240**
2 Fjellgata 2 D 95 m² 1983 3. etg 3 sov	11.06.2025	9 100 000	**9 520 000**	465 000	9 985 000	**105 105**
3 Schleppegrells gate 26 B 91 m² 1899 5. etg 2 sov	23.04.2025	9 700 000	**10 100 000**	242 943	10 342 943	**113 659**

Unik og påkostet 3(4)-roms leilighet på Rodeløkka. Store oppholdsrom, god takhøyde og klassiske detaljer som rosetter og stukkatur. Godt vedlikeholdt bygård med felles takterrasse. Boligen er nylig oppgradert med nytt bad i 2023 i høy standard, og balkong etablert i 2025. Sentral og skjermet beliggenhet i rolig blindvei, med kort vei til parker, kaféer og god offentlig kommunikasjon.

Kort fortalt
•Romslig stue med originale rosetter og store vindusflater
•Takhøyde på 2,87m
•Nytt bad i 2023 i høy standard
•Balkong etablert i 2025
•To boder - én i kjeller 9 kvm og én på loft på 3 kvm gulvareal
•Felles takterrasse
•Ingen dok. avgift
•Rolig beliggenhet i blindvei med lite gjennomgangstrafikk

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk
2 Blokk
3 Vertikaldelt tomannsbolig
4 Vertikaldelt tomannsbolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
30.05.2024	30.05.2024	30.05.2024	-	3 960 990	-	3 960 990	5
16.04.2023	19.04.2023	25.07.2023	7 400 000	7 800 000	378 166	8 178 166	
23.03.2019	18.06.2019	06.08.2019	6 200 000	6 200 000	407 869	6 607 869	
04.09.2015	18.09.2015	16.11.2015	4 190 000	4 000 000	448 880	4 448 880	

5 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg. Nåværende eier kjøpte ut tidligere samboer. Nåværende eier har totalrenovert badet

Leiligheter til salgs i RODELØKKA RODE 4 grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

Leiligheter solgt i RODELØKKA RODE 4 grunnkrets siste 9 mnd

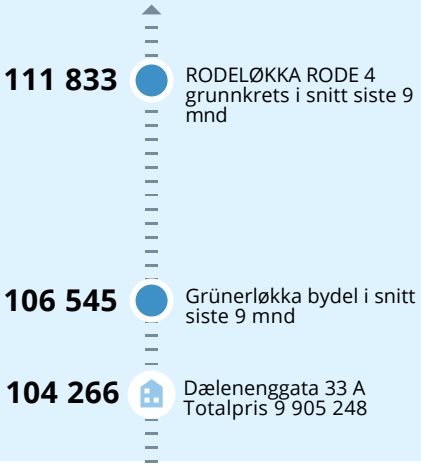
11
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
13
dager

for 4.1% over prisantydning

Analyse m²-priser



TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

BoligDesign AS

Boligbygg med flere boenheter

Dælenenggata 33 A, 0567 OSLO

OSLO kommune

gnr. 227, bnr. 112

Andelsnummer 11

Sum areal alle bygg: BRA: 104 m² BRA-i: 95 m²



Befaringsdato: 07.05.2025 **Rapportdato:** 08.08.2025 **Oppdragsnr.:** 22396-1585 **Referansenummer:** OE8516

Foretak: Bolig Design AS **Vår ref:**

BoligDesign AS

Norsk takst

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

Bolig Design AS

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.

Rapportansvarlig

Magne Jonassen
Uavhengig Takstingeniør
magne@staverntaksering.no
919 93 642

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Bolig Design AS
Grøtsundvegen 18
3720 SKIEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet beliggende i 2 etasje i mindre leilighetsbygg.
Leilighetsbygget er oppført i 1895 etter byggetidens byggeforskrifter. Utvendige fasader av mur synlig forblendet med teglstein. Saltak i trekonstruksjoner tekket med betongstein.
Boligen har en takhøyde på 287 cm å består av entrè, stue, kjøkken, 2 soverom. gang, bad, bod og 2 boder utenfor enheten på 9 kvm (kjeller) og en loftsbod med gulvareal på cirka 3 kvm.
Det er balkong på 3 m2, balkong fra 2025
Leiligheten har lite behov for vedlikehold. Kjøkken er overflateoppusset i 2016, bad renovert i 2023, overflatene i leiligheten generelt er fra 2016-2025.
Flott leilighet med ingen avvik som gir TG 3.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1895

UTVENDIG Gå til side

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Brann- og lydklassifisert entrédør.
Det er balkong på 3 m2.
Utforming med stående spiler og rekkverk i aluminium i samme farge som eksisterende karmer
og rammer på bygningen.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har overflater med flotte detaljer.
Det er parkett på gulv og slette malte vegg/takoverflater.
Flislagt entrè med varmekabler - det er bom på en gulvflis ved entreen.
Parkett er fra 2016.
Overflatene i leiligheten ble pusset opp i 2024.
Tapet i entrè er fra 2025.
Trèbjelkelag som skille ned mot underliggende leilighet/areal.
Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil. Det målt skjevheter i gulv.
Det er ved stikkprøver målt høydeforskjeller i stue og på kjøkken.
Slike stikkprøver finner nødvendigvis ikke det høyeste og det laveste punket på gulvene.
Det ble i stue/kjøkken målt høydeforskjell på 12 mm langs hele rommets gulvflate. Målingene er begrenset av at rommene var møblert på befaringen.
Det er registret lokale avvik og knirk i parkett der det er registert et lokalt avvik i stue.

Boligen er tilkoplet en mursteinspipe med nytt røykrør.
Pipeløpet ble rehabilitert i 2013 med nytt røykrør og nye pipehatter.
Det er montert ildsted i stue. Ildsted er fra 2016.

Innvendig har boligen profilerte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad fra 2024 med dokumentert utførelse.
Bad med flis og mikrosement på vegger - flislagt gulv - hvitmalt slett tak. Det er varmekabler i gulv og spotter i tak. Det er naturlig avtrekk via sentral ventilasjonskanal for bygningen og luftespalte i dør- og vindu. Det er forskriftsmessig fall fra gulv ved dør til sluk. Plastsluk med synlig membran under klemring. Badet har sanitærutstyr som veggmontert toalett, dusjnisje, dobbel servant, badekar og opplegg til vaskemaskin.
Det er fremlagt god dokumentasjon over utførelsen av sveisemembranmembran, dette i form av sjekklister, bilder og fakturaer.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra soverom inn mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken som er pusset opp i 2016 med nye hvitevarer, fronter og innredning. slette fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet har en underlimt/underfestet kjøkkenkum med ettgreps-blandebatteri.
Det er integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vinskap. Komfyrvakt og vannstoppesystem er ikke montert - dette er ikke er krav ut ifra kjøkkenets alder men vi anbefaler å montere dette.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørskap var ikke tilgjengelig på befaringsdagen og er ikke besiktiget.
Det er fremlagt dokumentasjon over oppbygningen av badet, rørskap ble installert i 2023 i forbindelse med oppussing av bad.
Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør er kun besiktiget inne i leiligheten. Avløpsrør er besiktiget under kjøkkenskap og under baderomsinnredning.
Boligen har naturlig avtrekk fra bad - tilluft via ventiler i vinduer i alle rom for varig opphold.
Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg.
Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av
sameie. Systemet er en del av fellesarealer og er ikke tilstandsvurdert.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Det er utført en visuell kontroll av anlegget som ikke kan sammenlignes med kontroll fra offentlig myndighet.
Anlegget er i visuelt bra tilstand.
Boligen er tilkoplet sentralt anlegg for brannvarsling og slukkeutstyr nyere enn 10 år.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

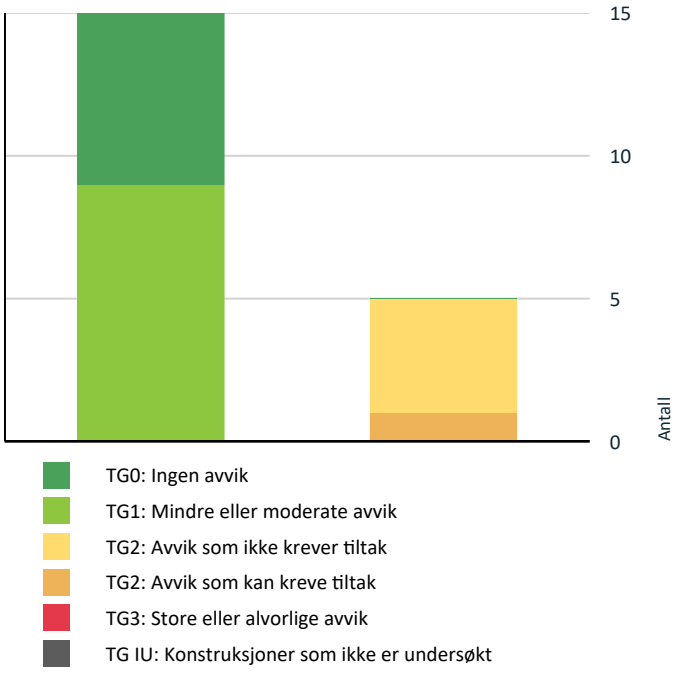
Boligbygg med flere boenheter

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

Eier opplyser om at det er åpnet opp mellom stue og kjøkken - dette var en bærende vegg.
Leiligheten består av 2 tidligere enheter som er slått sammen.
Godkjenning fra kommunen uten protester foreligger - dette er en lovlig endring.
Det er ikke foretatt noen ulovlige bruksendringer.

Sammendrag av boligens tilstand

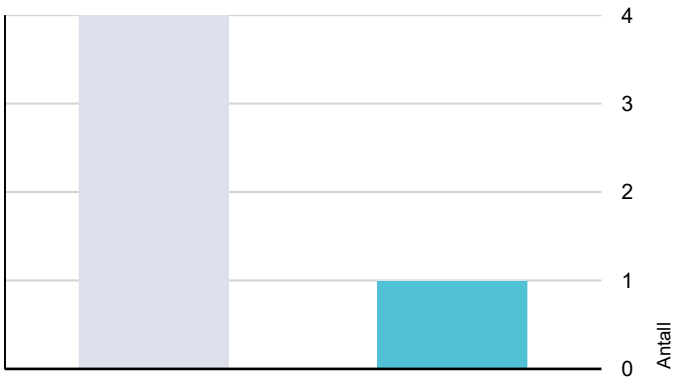
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1895

Anvendelse
Bolig

Standard
Leilighet med flotte detaljer og høy standard.

Vedlikehold
Leiligheten har lite behov for vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1982 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene er fra 1982 og det er ingen indikasjon på at det er gjort vedlikehold på pakningene til glasset.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

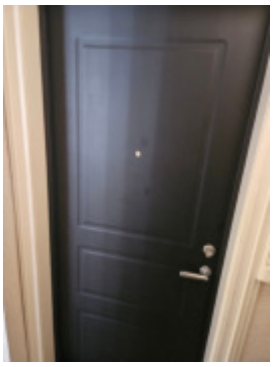
For at vinduene skal få tilstandgrad 1 må pakninger til glass eller vinduer i sin helhet skiftes ut. Vinduene fungerer med dette avviket- men har noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens standard.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør.





TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er balkong på 3 m2.
Utforming med stående spiler og rekkverk i aluminium i samme farge som eksisterende karmer
og rammer på bygningen.

Årstall: 2025 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Leiligheten har overflater med flotte detaljer.
Det er parkett på gulv og slette malte vegg/takoverflater.
Flislagt entrè med varmekabler - det er bom på en gulvflis ved entreen.
Parkett er fra 2016.
Overflatene i leiligheten ble pusset opp i 2024.
Tapet i entrè er fra 2025.

Årstall: 2024 **Kilde:** Faktura e.l

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Trèbjelkelag som skille ned mot underliggende leilighet/areal. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil.
Det målt skjevheter i gulv.
Det er ved stikkprøver målt høydeforskjeller i stue og på kjøkken. Slike stikkprøver finner nødvendigvis ikke det høyeste og det laveste punket på gulvene.
Det ble i stue/kjøkken målt høydeforskjell på 12 mm langs hele rommets gulvflate. Målingene er begrenset av at rommene var møblert på befaringen.
Det er registret lokale avvik og knirk i parkett der det er registert et lokalt avvik i stue.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen er tilkoplet en mursteinspipe med nytt røykrør.
Pipeløpet ble rehabilitert i 2013 med nytt røykrør og nye pipehatter.
Det er montert ildsted i stue. Ildsted er fra 2016.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen profilerte fyllingsdører.

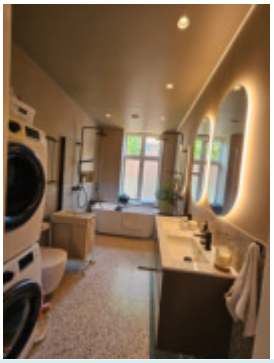
VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2024 med dokumentert utførelse.
Bad med flis og mikrosement på vegger - flislagt gulv - hvitmalt slett tak.
Det er varmekabler i gulv og spotter i tak. Det er naturlig avtrekk via sentral ventilasjonskanal for bygningen og luftespalte i dør- og vindu.
Det er forskriftsmessig fall fra gulv ved dør til sluk. Plastsluk med synlig membran under klemring. Badet har sanitærutstyr som veggmontert toalett, dusjnisje, dobbel servant, badekar og opplegg til vaskemaskin.
Det er fremlagt god dokumentasjon over utførelsen av sveisemembranmembran, dette i form av sjekklister, bilder og fakturaer.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l



ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40 mm.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har 2 sluk.
Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

Tilstandsrapport





ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar, dobbel dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering via sentral ventilasjonskanal.
Tilluft via spalte under dør og tilluftsventil i vindu.
Badet har god ventilasjon med termisk avtrekk og tilluft via spalte under dør- og fra vindu, men får TG 2 ettersom mekanisk avtrekk er et forskriftskrav.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

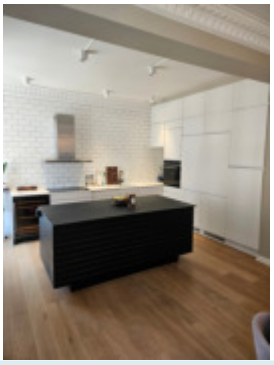
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra soverom inn mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken som er pusset opp i 2016 med nye hvitevarer, fronter og innredning. slette fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet har en underlimt/underfestet kjøkkenkum med ettgreps-blandebatteri. Det er integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vinskap. Komfyrvakt og vannstoppesystem er ikke montert - dette er ikke er krav ut ifra kjøkkenets alder men vi anbefaler å montere dette.



ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

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

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

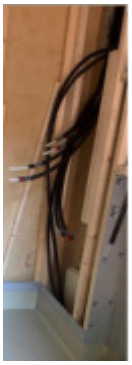
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørskap var ikke tilgjengelig på befaringsdagen og er ikke besiktiget.
Det er fremlagt dokumentasjon over oppbygningen av badet, rørskap ble installert i 2023 i forbindelse med oppussing av bad.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør er kun besiktiget inne i leiligheten. Avløpsrør er besiktiget under kjøkkenskap og under baderomsinnredning.



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig avtrekk fra bad - tilluft via ventiler i vinduer i alle rom for varig opphold.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg. Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie. Systemet er en del av fellesarealer og er ikke tilstandsvurdert.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Det er utført en visuell kontroll av anlegget som ikke kan sammenlignes med kontroll fra offentlig myndighet.
Anlegget er i visuelt bra tilstand.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Fullstendig alder på elektrisk anlegg er ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Thorsov elektro AS

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På grunn av elde på deler av anlegget (eldre en 5 år) uten el kontroll de siste 5 årene. bør hele anlegget sjekkes av fagfolk. Prisanslaget på 10 000,- kroner gjelder den utvidete elkontrollen og ikke eventuelle feil som blir avdekt som følge av kontrollen.

Kostnadsestimat: Under 10 000





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er tilkoplet sentralt anlegg for brannvarsling og slukkeutstyr nyere enn 10 år.

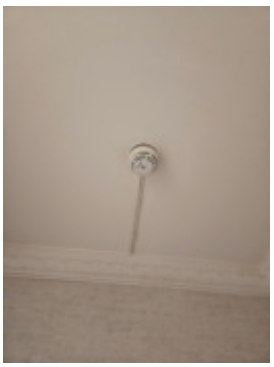
1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

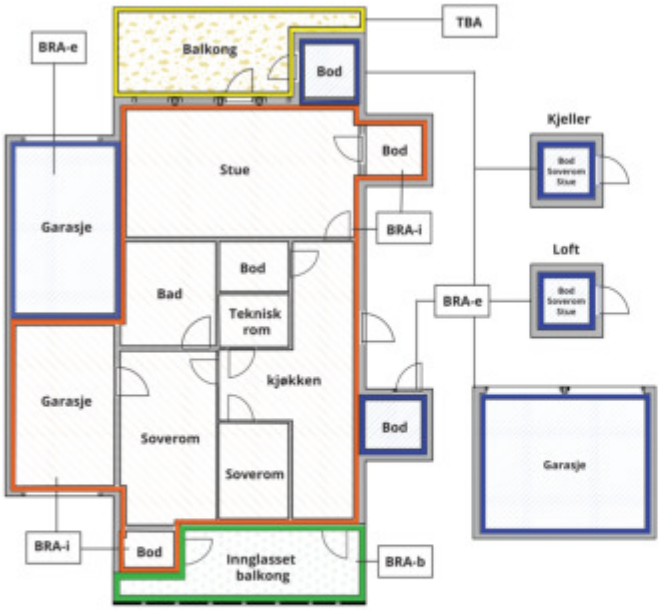
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	95	9		104	3
SUM	**95**	**9**			**3**
SUM BRA	**104**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Soverom, Soverom 2, Stue, Bod, Bad, Kjøkken, Gang	Bod utenfor enheten	

Kommentar

Leiligheten er medregnet som BRA-i
Boder utenfor enheten er medregnet som BRA-e.
Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.
Opplysninger vedr bruksrett til boder er oppgitt av eier. Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal.
Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Eier opplyser om at det er åpnet opp mellom stue og kjøkken - dette var en bærende vegg.
Leiligheten består av 2 tidligere enheter som er slått sammen.
Godkjenning fra kommunen uten protester foreligger - dette er en lovlig endring.
Det er ikke foretatt noen ulovlige bruksendringer.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se nærmere omtale i rapporten.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	95	0

Bolig Design AS
Grøtsundvegen 18
3720 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2025	Marius Jonassen	Takstingeniør
	Nora Esther Bergh Bakke	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	227	112		0	460.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Dælenenggata 33 A

Hjemmelshaver
Dælenengg 31-33 Borettslaget

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/DÆLENENGG 31-33 BORETTSLAGET	953730596			Bakke Nora Esther Bergh

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
11

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et sentralt og populært boligområde på Dælenenga/Rodeløkka i Oslo kommune, med nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Bydelen er et mangfoldig og spennende sted å bo, med et rikt forenings- og kulturliv, samt mange kafeer og restauranter. Området har kort vei til fotballbane, ballbinge, lekeplass, svømmehall, idrettshall, tennisanlegg og flere treningssenter. Eiendommen ligger i gangavstand til flotte tur- og rekreasjonsområder som bl.a. Sofienbergparken, Torshovdalen, Ola Narr, Tøyenparken, Dælenenga idrettsplass, Botanisk hage og Akerselva

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør mot sør på Lybekkergata mot Stenersgata. Ta Fv4 til Dælenenggata i Grünerløkka. Sving til høyre og inn på Dælenenggata

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Siste hjemmelsovergang

År
1986

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Megler			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.05.2025	
2	07.08.2025	
3	08.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle r osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

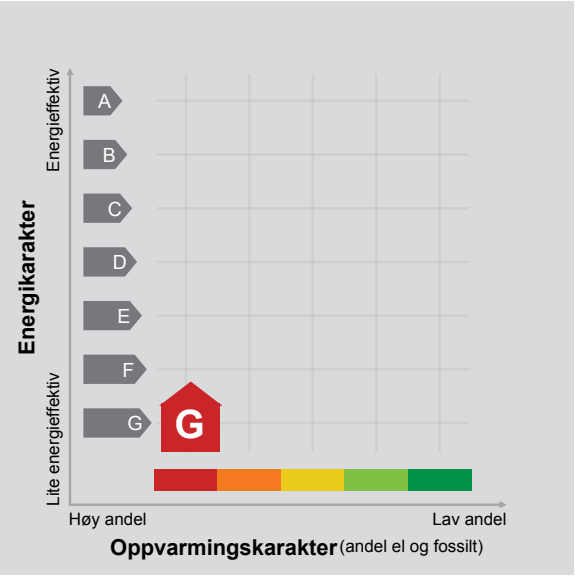
Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Les rapporten nøye og spesielt avsnitt som gjelder elektrisk. Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten.
Elektrisk anlegg er kun vurdert på dokumentasjon og åpenbare feil.
Oppdraget er utført av en ekstern takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver. Takstingeniøren følger det regelverk og de etiske regler Norsk takst har fastsatt for medlemmene.
Opplysninger om oppgraderinger/utskiftninger og årstall for dette er gitt av eier eller datostempling på produkter.
Marius Jonassen har deltatt på befaring som medansvarlig for oppdraget. Magne Jonassen er hovedansvarlig takstingeniør.

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Dælenenggata 33A
Postnummer	0567
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	227
Bruksnummer	112
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80561822
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-153100
Dato	10.08.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Følg med på energibruken i boligen
- Tetting av luftlekkasjer
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Vask med fulle maskiner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1895
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	95
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park (WM)

Oppdragsnr.
6250356

Selger 1 navn
NORA ESTHER BERGH BAKKE

Gateadresse
Dælenenggata 33A

Poststed	Postnr
Oslo	0567

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 6250356

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Defekt i varmekabel på badet kort tid etter at det var ferdigstilt. Dette ble utbedret av Plan Entrepenør AS som en garantisak.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Totaloppussing av bad Q4 2023.

Arbeid utført av: Plan Entrepenør AS/ Torshov Elektro AS/ EM Rør AS

Filer

Geberit innbygningssisterne.pdf | Risikovurdering 32981.pdf | Duravit Norge Me by Starck Skjult feste. Rimless.pdf | Anleggsbeskrivelse Dælenenggata 33^J 2 etg.docx | Purus line slukrenne.pdf | Oslo Membran 2023-11-07 06_49_07.pdf | Samsvarserklæring 32981.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hele badet ble revet og bygget opp etter gjeldende krav og standarder. Dokumentasjon foreligger.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nye vann- og avløpsrør i alle leiligheter - 2014

Arbeid utført av: I regi av Borettslaget

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble opplyst av forrige selger at det oppsto små sprekker i veggene i forbindelse med utbygging av loft i 2020-2021. Dette ble undersøkt av utbygger, og ble konstatert som en resultat av naturlig bevegelse i et gammelt murbygg.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250356

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det ble opplyst når jeg kjøpte leiligheten at det ble utført arbeider av Leithe Elektro AS i 2016, herunder nye kurser og stikk i kjøkken, stue og soverom. Varmematte entre. I min tid har Torshov elektro utført arbeider i tilknytning til totalrenovering av baderom og montering av lamper på kjøkken, stue/spisestue, gang og soverom.
Arbeid utført av	Torshov Elektro AS og Leithe Elektro AS

Filer

Samsvarserklæring 32981.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det ble opplyst når jeg kjøpte leiligheten at det ble utført kontroll av elektrisk anlegg av Rejlers Elsikkerhet AS på vegne av eltilsyn i Hafslund Nett den 14.08.2017.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt tak på bygget hvor leiligheten befinner seg i forbindelse med utbygging av loft i 2020-2021. Ny takterasse oppført i 2022-2023 i forbindelse med bygging av hus i bakgård.
Arbeid utført av	Loftsentralen AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Utbygging av loft i 2020-2021 i regi av Loftsentralen AS.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja, ferdigattest gitt 07.07.2021.

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250356

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Balkong oppført av Balkongbygg AS i mai/juni 2025, tillatelse til tiltak gitt av plan-og bygningsetaten mars 2025. Det er p.t. ikke gitt ferdigattest, men Balkongbygg opplyser om at dette vil komme etter sommerferien/tidlig høst 2025.

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Det ble opplyst i årsmøtepapirer 2025 at styret skal starte prosjektering av riving av pipe og utskiftning av tak i 31C. Det opplyses at estimert kostnad er oppad begrenset til 1 million kroner totalt, som vil fordeles etter gjeldende fordelingsnøkkel på alle andeler i borettslaget (20 andeler). Det henvises for øvrig til Borettslagets Generalforsamlingspapirer 2025.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250356

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 6250356

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
NORA ESTHER BERGH BAKKE	cfbdbfa114b49a28514bcf7c1b689db7689179ef	17.06.2025 12:12:17 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 6250356

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

MEGLER-OPPLYSNINGER

Boligopplysninger:

Borettslaget Dælenenggaten 31-33		**Vår ref.:**	359/10011	**Fødselsdato eier:**	08.02.1994
DÆLENENGGATA 33 A		**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	12.04.1993
0567 OSLO		**Eiere:**	Nora Bergh Bakke, Anne-Marthe Birkeland		
Organisasjonsnr:	953 730 596	**Andelsnr:**	11		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 446**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	FELLESKOSTNADER	5 659
	Refinansiert lån	787

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.07.2025** **Tot. utg. i kr.:** **6 300**

Felleskostnader:	FELLESKOSTNADER	5 094
	Tillegg bredbånd	419
	Refinansiert lån	787

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	105 247	Gjeld siste årsoppg.:	106 690
Klient ajourf. lån:	1 286 555	Klient gj. s. årsoppg.:	1 304 194

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987220190, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 11.06.2025: 6.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 228

Saldo per 11.06.2025: 1 286 555

Andel av saldo: 105 248

Første termin/første avdrag: 01.03.2023 (siste termin 01.06.2044)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Bjørn Sæter Sjue
Adresse:	DÆLENENGGATA 33 A
Postnr/-sted:	0567 OSLO
E-post:	borettslaget.daelenenggaten@hotmail.com

Laget har forkjøpsrett for andelseierne

5: Restanse felleskostnader pr. 11.06.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	6 446
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	106 690	Andre inntekter:	7 472
Annen formue:	72 738	Utgifter:	15 005		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	132 600
Andelsnr:	11	Partialobligasjonsnr:	11

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1895		
Gårds/bruksnr:	227/112		
Bygningstype:	Bygård		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	460.7

Boligopplysninger:

Borettslaget Dælenenggaten 31-33	**Vår ref.:**	359/10011	**Fødselsdato eier:**	08.02.1994
DÆLENENGGATA 33 A	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	12.04.1993
0567 OSLO	**Eiere:**	Nora Bergh Bakke, Anne-Marthe Birkeland		

Organisasjonsnr: 953 730 596

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	92484537

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1895	Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0201
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe		
Heis:	Nei	BOA	102		
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	0		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet	P-rom	102
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - 1. innflyttingsdato				

Fasiliteter:

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

AREAL
Oppgitt BOA er gulvareal etter gammel måling og målemetoden
formodes å ligge nærmest dagens boarealbegrep.

NØKLER/SKILT
Nøkler til inngangsdør kan bestilles hos styret. Endring i etikett på ringeklokke: kontakt styret.

VAKTMESTER OG RENHOLD
BORETTSLAGET DÆLENENGGATEN 31-33 har ikke egen vaktmester. Ved behov for skifte av lyspærer, rekvisitainnkjøp mv. kontakt styret. Hver oppgang er ansvarlig for renhold i hele oppgangens fellesområderh. Dette må utføres i henhold til borettslagets husordensregler.

Det skal aldri plasseres noen form for avfall i fellesområder. Dersom det er fullt i avfallsdunker, må du lagre dette i egen leilighet eller bod, eller benytte gjenbruksstasjon, for eksempel på Sofienberg.

LÅN
Borettslaget har et særfordelt lån (nr 83987220190) uten innbetalingsordning. Lånet er særfordelt da andel 17-21 er holdt uttenfor den del av lån som er tatt opp før andelene ble etablert. De er kun med på den del av lån som er tatt opp etter at andelene er bygd ut.

BRUKSOVERLATING (UTLEIE)
Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.

Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via korttidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

TV OG BREDBÅND
Borettslaget har felles fiberkabelanlegg med internett fra Homenet inkludert i felleskostnadene, den enkelte enhet velger selv innhold TV-tjenester. Styret kan bistå dersom man trenge hjelp med å finne tilbydere.

Beregnet Eiendomsskatt for 2020 er kr 411,-

Beregnet eiendomsskatt for 2022 er kr 1 566,-

Beregnet eiendomsskatt for 2023 er kr 3011,-

Beregnet eiendomsskatt for 2024 er kr 1628,-

Boligopplysninger:

Borettslaget Dælenenggaten 31-33	**Vår ref.:**	359/10011	**Fødselsdato eier:**	08.02.1994
DÆLENENGGATA 33 A	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	12.04.1993
0567 OSLO	**Eiere:**	Nora Bergh Bakke, Anne-Marthe Birkeland		

Organisasjonsnr: 953 730 596

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Beregnet Eiendomsskatt for 2021 er kr 831

Annen informasjon:

VEDTEKTER BORETTSLAGET

VEDTEKTER FOR BORETTSLAG

etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Brl. Dælenenggata 31-33. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom *(borett)*. Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan også oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

I disse vedtektene kan det ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning, leveform eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 14 andeler, pålydende *NOK* ett hundre *per andel*. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer og Oslo kommune kan være andelseiere[1].

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.[2]

---

[1] Det kan vedtektsfestes med to tredjedels flertall at også juridiske personer kan være andelseiere.

[2] Er det reist søksmål om nektelsen av godkjennelse eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetstillese kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget ved forretningsfører beregne seg et gebyr på opp tilfire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

2.3 Forkjøpsrett[3]

Ved avhending av en andel har de andre andelseierne forkjøpsrett.

Forkjøpsretten gjelder ikke når andelen går over til ektefelle, andelseiers eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarns som faktisk står i samme stilling som livsarvinger, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til husstanden til den tidligere eieren. Forkjøpsretten gjelder heller ikke når en andel går over på skifte etter separasjon eller skillsmisse, eller når et husstandsmedlem tar over andelen etter reglene i husstandsfelleskapsloven § 3.

Det er borettslaget som må gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av den forkjøpsberettigete. Forkjøpsretten må gjøres gjeldende

- innen tjue dager fra laget får skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår, eller
- innen fem dager dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen skal skifte eier, og varselet er kommet frem til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før melding om at andelen har skiftet eier.

Styret skal sørge for at andelseierne varsles skriftlig[4] om de meldinger og forhåndsvarsler styret har fått om eierskifte. Styret setter en frist for når en forkjøpsberettiget må gjøre sin rett gjeldende overfor laget. Fristen må ikke være kortere enn fem hverdager.

Laget skal så skriftlig fremsette kravet om at forkjøpsretten gjøres gjeldende overfor avhender og erverver av andelen innenfor de frister som fremgår av forrige ledd.[5]

Laget kan sette som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren har betalt løsningssummen inn til laget, eventuelt stillet en selvskyldnergaranti fra en finansinstitusjon som har rett til å tilby slike tjenester i Norge.

Laget og eller forretningsfører kan kreve et gebyr tilsvarende fem ganger rettsgebyret for å ta imot et forhåndsvarsel om eierskifte. Blir forkjøpsretten brukt skal beløpet betales tilbake.

Laget kan settes som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren betaler et gebyr på opp til fem ganger rettsgebyret.

---

[3] Regler om forkjøpsrett gjelder ikke for borettslaget med mindre de er vedtatt av generalforsamlingen med to tredjedels flertall. Er det ikke fattet noe slik vedtak, gjelder ingen forkjøpsrett. Reglene i vedtektene suppleres av bestemmelser i borettslagsloven.

[4] Laget står fritt til å vedtektsfeste andre måter for bekjentgjøring, som for eksempel annonse i avis eller oppslag i oppgangene. Vi foreslår skriftlig varsling. Uansett hva man velger, vil vedtektsfesting kreve to tredjedeler av stemmene på generalforsamlingen.

[5] Se særregler i borettslagsloven § 4-16 annet ledd når forkjøpsretten utløses ved tvangssalg og arv.

Om rettigheter og plikter mellom laget forkjøpsrettshaver og selger, se borettslagsloven §§ 4-17 til 4-20.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten samtykke fra borettslaget.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av bruken innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.
Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.
Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.[6]

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt[7]

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskiftning, selv om dette skulle vært utført av forrige andelseier.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt[8]

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger osv. skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen.

---

[6] Selv om det er vedtatt forbud mot husdyrhold, har brukeren av en bolig rett til å holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

[7] Vedlikeholdsplikten kan i vedtektene fastsettes på en annen måte. Fattes det et vedtak om dette som pålegger alle andelseierne et likt ansvar, er det tilstrekkelig med to tredjedels flertall av stemmene på generalforsamlingen. Får noen et større ansvar enn andre, må vedkommende selv inngå avtale med laget om den utvidete vedlikeholdsplikten.

[8] Også lagets vedlikeholdsplikt kan endres i vedtektene eller ved avtale etter samme regler som beskrevet i note 8. Når særskilte grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten eller forbruk.

Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Defininsjon-inndriving-fordeling

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds *skriftlig* varsel.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra retningslinjer som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tids forsinkelsesrente etter gjeldende lov.[9]

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett på beste mulige prioritet i andelen for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal 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] Per vedtakstid er det lov av 17.12.1976 nr. 100

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamling, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler.
Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem, som sammen med styremedlemmer og leiere av bolig, har rett til å være tilstede på generalforsamlingen og rett til å uttale seg.

6.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

6.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andelsbolig. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

6.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamlingen foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær general-forsamling kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristene løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp, skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Konstituering.

- Godkjenning av styrets årsberetning.
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

6.8 Styremedlemmer

Styremedlemmer tjenestegjør i 2 år av gangen om ikke annet bestemmes av generalforsamlingen. Borettslaget skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer og to varamedlemmer[1] Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

6.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av lagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamling.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingene, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie,
- salg eller kjøp av fast eiendom,
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

6.10 Habilitet

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

6.11 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

6.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

7 Diverse

7.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseieren på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

7.2 Revisjon

Laget skal ha en eller flere registrerte eller statsautoriserte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

7.3 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

HUSORDENSRELGER BORETTSLAGET

Sist oppdatert: 17. desember 2024

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET DÆLENENGGATEN 31-33

Innledning: Borettslaget Dælenenggaten 31-33 er et fellesskap hvor trivsel, respekt og ansvarlighet er grunnleggende verdier. Disse husordensreglene er ment å bidra til et godt bomiljø og skal følges av alle beboere, samt deres gjester og leietakere. Reglene er i tillegg til borettslagets vedtekter.

1. Beboelse:

- Leilighetene skal primært brukes til beboelse og ikke på en måte som er til sjenanse for andre.
- Det er ikke tillatt å røyke i fellesarealene, inkludert trappeoppganger, fellesrom og garasje.
- Husdyrhold krever godkjenning fra styret, sjekk også med naboer i egen oppgang for allergier, m.v.
- Husdyr skal ikke luftes i felles uteområder

2. Støy:

- Det skal være ro i borettslaget mellom kl. 22:00 og 07:00 på hverdager og mellom kl. 23:00 og 08:00 i helger.
- Støyende aktiviteter som oppussing eller lignende, er ikke tillatt etter kl. 20:00.
- Ved arrangementer som kan medføre støy, skal naboene varsles på forhånd.

3. Fellesarealer:

- Fellesarealene skal holdes ryddige og fri for avfall.
- Rømningsveier skal ikke blokkeres eller hindre normal passering.
- Tekniske anlegg skal ikke røres, kontakt styret ved behov for assistanse.
- Søppel skal alltid legges i søppelkasser, dersom det ikke er plass må du beholde det i egen leilighet eller bod, eller levere til gjenbruksstasjon
- Private gjenstander skal ikke stå i fellesarealer
- Røyking er ikke tillatt i fellesområder utenom takterrassen

4. Takterrassen:

- Takterrassen skal være et sted der alle i sameiet skal kunne trives.
- Beboere plikter å påse at fellesområdene brukes uten å stenge andre ute eller være til sjenanse.
- Det skal tas hensyn til nærliggende naboer, og høy musikk er ikke tillatt.
- Takterrassen skal holdes ryddig, ren og fri for avfall.
- Ved forlatelse skal takterrassen etterlates i ønsket stand.
- Ikke gå utenfor gjerdet, sedumtaket tåler det ikke
- Drikkevarer skal ikke skylles ut i plantekassene.
- Snusposer og sneiper kastes i avfallsholdere, aldri utenfor rekkverk.

- Alkohol kan nytes ansvarlig
- Takterrassen er åpen for alle, både barn og voksne.

5. Boder:

- Den enkelte andelseier er ansvarlig for at egen bod er ren og ryddig, og at lufteventiler er åpne fra april til oktober.
- På grunn av fuktdannelse, må gjenstander ikke lenes mot yttervegger.
- Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander som medfører brann- og eksplosjonsfare, og lignende. Kontakt styret om du er usikker.
- Årlig vask av fellesareal organiseres av styret
- Boder skal ikke brukes på en måte som sjenerer andre.
- Alle fellesdører skal alltid være låst
- Gjenstander i boder oppbevares på andelseiers eget ansvar.

6. Avfallshåndtering:

- Alle andelseiere skal følge Oslo kommunes retningslinjer for avfall
- Avfall skal sorteres korrekt og kastes i respektive beholdere.
- Det skal ikke settes avfall utenfor beholdere, større avfall og spesialavfall må beboer selv kjøre bort.

7. Vedlikehold og forsikring:

- Beboere er ansvarlig for å unngå frostskader på rør m.m. på grunn av manglende oppvarming
- Ved skader, vannskader m.m., meld fra til styret umiddelbart for å begrense skadeomfanget.

8. Endringer og tilpasninger:

- Statlige og kommunale regler gjelder for alle endringer og tilpasninger, og styret skal varsles før igangsetting

9. Trappevask:

- Andelseier og den som til enhver tid bebor leiligheten er ansvarlig for månedlig trappevask fra egen leilighet til leiligheten under.

10. Klagehåndtering:

- Varsel om brudd på vedtekter og ordensregler skal leveres skriftlig til styret med kopi til berørte naboer.
- Styret skal svare skriftlig.

ÅRSMØTEDOKUMENTER 2025



Innkalling til generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Innspurten 11 C, 0663 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Borettslaget Dælenenggaten 31-33

generalforsamling 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Tirsdag 06.05.2025, kl 18:00

Sted: på Vespa og Humla

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinær generalforsamling med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til borettslaget.daelenenggaten@outlook.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Dælenenggaten 31-33 tirsdag 06.05.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Generalforsamling i Borettslaget Dælenenggaten 31-33

Tirsdag 06.05.2025, kl 18:00

på Vespa og Humla

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Dælenenggaten 31-33

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

Forslag til vedtak: Eventuelt overskudd overføres til disponible midler for bruk i drift og vedlikehold, gitt generalforsamlingens godkjenning.

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Styret innstiller på å følge gjennomsnittet for styrer i borettslag.

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 45 000,-

4. Orientering

Styret ønsker å orientere om punktene som følger under.

4.1 Orientering fra styret om reklamasjon på arbeide i båkgård/ fellesområder nybygg

4.2 Orientering fra styret om Prosjekt nye vinduer

4.3 Orientering fra styret om balkongprosjektet - status og fremdrift

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om nytt punkt til husordensreglene

Selv om styret teknisk sett kan vedta nye punkter til husordensreglene, så har vi etter dialog med OBF besluttet å ta dette på generalforsamlingen. Vi ønsker å legge forslaget under inn som et krav i reglene, og ber om støtte fra andelseierne på dette.

I Borettslagslovens §5 stilles det strenge krav til utleie i borettslag, og i tilfelle brann så er det viktig for brann og redningsetaten å få rask kjennskap til hvem som bor her. Denne løsningen gjør det tydelig på hva og hvordan, samt at styret, i et HMS-perspektiv, får kontroll.

Vi foreslår å innlemme følgende punkt i husordensreglene:

Fremleie:

- Andelseiers leilighet skal i utgangspunktet brukes av eier og ikke leies ut, jf. borettslagsloven. Men, samme lov åpner opp for noe fremleie.
  - Langtidsutleie:
    - Dersom andelseier selv har bodd i borettslagsleiligheten i minst ett av de to siste årene, kan andelseier leie ut leiligheten i inntil tre år. For øvrig gjelder borettslagslovens §5 og borettslagets vedtekter.
    - Andelseier som ønsker å fremleie må søke skriftlig om tillatelse til dette fra styret senest 2 uker før fremleiens oppstart. Søknad sendes til styret per e-post.

- I tillegg plikter andelseier å melde inn leieforhold til styret med kopi til OBF (firmapost@obf.no). OBF legger inn leietaker i Styreportalen på internett og fakturerer andelseieren direkte (per tid kr 300,- per leieforhold).

  - Korttidsutleie:
    - Andelseier kan overlate bruken av boligen sin til andre i opptil 30 døgn i løpet av et kalenderår.

- Andelseier plikter, før fremleiens oppstart, å melde inn leieforhold til styret med kopi til OBF (firmapost@obf.no). OBF legger inn leietaker og fakturerer andelseieren direkte (per tid kr 300,- per leieforhold).

- I tillegg til dette kommer utleie av deler av andelen mens andelseier selv bor i leiligheten. Her kreves ingen søknad eller innmelding. Styret oppfordrer derimot å melde inn slike leietagere til styret av hensyn til brannsikkerhet.

Forslag til vedtak: Forslaget skrives inn i husordensreglene som nytt punkt 9.

5.2 Forslag fra styret til endring av fordelingsnøkkel bredbåndskostnader

Bredbåndskostnadene i borettslaget er per dags dato fordelt etter fordelingsbrøken for felleskostnader. Det betyr at alle andeler får forskjellig sum og andel i fellesutgiftene for kostnaden av bredbånd. På grunn av det har det heller ikke vært slik at bredbåndskostnaden har fremkommet på den enkeltes faktura.

Vi ønsker å endre på dette slik at fordelingen på denne kostnaden blir lik for alle andeler, uavhengig av fordelingsbrøken på felleskostnadene.

Vi mener dette er en rettferdig løsning, da bredbåndskostnadene ikke representeres gjennom størrelse på andel. Da dette i praksis blir en endring av felleskostnadene, tas dette som sak på generalforsamlingen.

Vi håper med dette på tilslutning for at bredbåndskostnadene fordeles flatt mellom andelene, per d.d. utgjør dette en kostnad per måned på kr 8 799, hvilket betyr at den enkelte andel vil belastes kr 419 hver.

Forslag til vedtak: Tilslutning blant andelseierne at bredbåndskostnader fordeles flatt mellom andelene.

5.3 Forslag fra styret om prosjektering av og opptak av lån for å bygge nytt tak 31C

Pipe på taket i 31C er i så dårlig forfatning at den må rives. Dette var opprinnelig noe vi håpet kunne tas om noen år i forbindelse med at taket på 31C må skiftes ut – vi ser nå at vi har et behov for å fremskynde dette arbeidet for å sikre/rive pipa.

Vi ser for oss å starte prosjektering etter GF, med potensiell oppstart etter sommeren. Her må det først innhentes tilbud, samt utarbeides plan for prosjektering og fremdrift.

Forslag til vedtak: Styret ber om fullmakt til å ta opp lån som legges til fellesgjelden til borettslaget for å kunne gjennomføre forslaget. Estimert kostnad oppad til ikke mer enn 1 million kroner totalt. Gjeld vil fordeles på alle andeler iht. gjeldende fordelingsnøkkel.

5.4 Forslag fra styret om prosjektering og forberedelser rehabilitering fasade mot gate

Fasaden ut mot gata er moden for rehabilitering igjen. På nedre del har det ved tidligere rehabilitering blitt benyttet feil type maling, slik at muren ikke får pustet godt nok. I tillegg begynner det å bli en stund siden forrige gang, og dette er en del av nødvendig periodisk vedlikehold.

Vi satser på å starte prosjektering i 2025, blant annet ved å søke midler fra Byantikvaren/Kulturminnefondet – her vurderer vi å leie inn en konsulent som vil gjøre forarbeidene og prosjekteringen for oss. Dette koster litt, anslagsvis 20 000 kr, men hvis vi får tildelt midler så vil det totalt sett lønne seg – vi velger sannsynligvis her å investere for å spare.

Forslag til vedtak: Vi ber om tilslutning til at styret inngår kontrakt med konsulent for å prosjektere rehabilitering og oppussing av fasade, slik at nødvendige midler kan søkes om og rehabiliteringen gjennomføres med tentativ oppstart ila 2026.

6. Valg av tillitsvalgte

Vi har ett styreverv uten kandidat per dags dato.

Andelseiere som ønsker å være med i styret bes melde sin interesse til styreleder.

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Vilde Aasen (stiller ikke til gjenvalg)

Daniel Ewald (stiller til gjenvalg)

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Morten Vinje

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Niklas Nesset (stiller til gjenvalg)

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 14.04.2025

Styret i Borettslaget Dælenenggaten 31-33

Styreleder, Bjørn Sæter Sjue
Styremedlem, Daniel Ewald
Styremedlem, Morten Guildal Vinje
Styremedlem, Vilde Aasen
Varamedlem, Niklas Nesset

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Borettslaget Dælenenggaten 31-33

Årsberetning for året 2024

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, samt hva som er gjort av arbeider de senere år, med denne forenklede meldingen.

Høsten 2020 startet borettslaget på et større prosjekt som innebar å bygge ut loftene i 31 A/B og 33A/B til leiligheter. I dette arbeidet ble taket på de samme byggene erstattet, kjellerne rehabilitert og oppgangene pusset opp. Dette arbeidet ble ferdigstilt i 2022. Deretter gikk vi rett over i å prosjektere, rive og bygge nye boliger på det som var garasjene i bakgården, som nå er 33C og 33D. Samtidig med dette rehabiliterte vi hele bakgården med drenering, regnbed, nytt dekke, beplanting, samt ny sykkelbod. Alt dette ble ferdigstilt i 2023. Det har vært noen intensive år, med mye koordinering og mye byggearbeider for alle oss i borettslaget. Samtidig har borettslaget fått en etterlengtet oppgradering, og borettslagets økonomi og muligheter for videre vedlikehold blitt styrket.

I 2024 har tempoet roet seg litt ned, men det har allikevel vært en del aktivitet, inkludert fortsatt pågående reklamasjonsarbeider i forbindelse med oppgraderingen av bakgårdsbygg.

Vi har kartlagt status på bunnledninger i borettslaget (tilkoblingen til det offentlige vann- og avløpsnettet). Dette er til dels originale rør som på sikt vil måtte byttes ut/fikses. Heldigvis avdekket kartleggingen at de, tross alder, er i relativt god stand og vi er ikke nødt til å fikse disse ennå – ny status vil tas om noen år, etter anbefalingen fra kartleggende entreprenør.

Det har vært fortløpende utbedring og fiksing av portaldører. Disse er fortsatt en liten utfordring da vekt og hengsler ikke uten videre samsvarer, noe som påvirker hvordan de lukkes og hvor mye støy dette genererer. Vi har utbedring av dette på vedlikeholds/prosjektlista, men det har ikke førsteprioritet. Vi ser her på eventuelle alternative løsninger til dagens løsning, samt materialer, sett opp mot kostnad.

Det er foretatt fuktmålinger i 31C i første etasje og kjelleren, da det gamle garasjebygget førte til fuktinnsig over lang tid. Vi benyttet oss av en konsulent/murmester med lang erfaring med gamle murgårder i Oslo for å se på dette. Resultatet, om enn ikke ideelt, er at vi fortsatt har fukt i veggen der, men denne vil over tid avta slik dagens situasjon er – som borettslag har vi gjort det vi kan som ved å rive garasjen og skape luft mellom 31C og de nye byggene, samt benytte egnet kalkmaling på den gamle murveggen slik at den får puste; noe som er avgjørende for at fukten skal minske. Berørt andel er orientert om dette.

Som en følge av salget og utbygging av loft og bakgård, har vi i tråd med vedtak i generalforsamling kunnet nedbetale en del av fellesgjelden per tid, samt satt av en sum for vedlikehold, i tillegg til det vedlikeholdet som allerede er utført i forbindelse med utbyggingene.

Mot slutten av 2024 inngikk vi avtale med Vestre Aker Elektro om å bytte ut hovedtavlene for strøm i hele borettslaget – dette er en oppgradering som er sårt tiltrengt, hovedtavlene benyttet gamle porselenssikringer og var overmodne for utskifting. Vinteren 2025 ble dette arbeidet ferdigstilt. Dette har tatt en større bit av kapitalen vår, men har vært planlagt. I forbindelse med disse arbeidene samt utbedring av kurser til varmekablene i takrennene ble det avdekket at sirkulasjonspumpene våre var modne for utskifting i tillegg til at den sviktet i 31C. Uten disse ikke noe varmtvann. De er nå byttet ut i samtlige bygg. Dette var en kostnad vi ikke hadde planlagt for, men som egenkapitalen vår i prinsipp har vært ment for.

I månedsskiftet januar/februar 2025, men planlagt i 2024, fikk vi også utført nødvendig rehabilitering av trapp og fortau/terskel ut mot gaten ved 33A. Under arbeidene som ble

utført viste det seg at vi heldigvis var ute i tide, og fikk dermed fikset ting som, hvis ikke fikset, ville ført til betraktelig større utgifter og arbeider som vi ikke ville hatt noe valg på å utføre. Status nå er at vi forhåpentligvis har stanset videre tilsig av vann/fukt inn i kjelleren og forringelse av bærende trekonstruksjoner i portrom, samt grunnmur/kjeller.

Vi er nå også i gang med balkongprosjektet. Finansieringen av dette er det den enkelte andel som står for, slik at utgiftene her ikke dekkes av å ta opp ytterligere lån og fellesgjeld. Planen er at disse skal være oppe og på plass før sommeren 2025. Vi jobber i skrivende stund med å få en konkret fremdriftsplan.

Fremover i år så ser det ut som det er tre hovedprosjekter som vi må planlegge videre med:

1) Dette første punktet har tidsmessig prioritet; pipe på taket i 31C er i så dårlig forfatning at vi må rive denne. Dette var opprinnelig noe vi håpet kunne tas om noen år i forbindelse med at taket på 31C må skiftes ut – vi ser nå på om vi skal fremskynde dette og prosjektere nytt tak for 31C etter sommeren 2025.

2) Fasaden ut mot gata er moden for rehabilitering igjen. På nedre del har det ved tidligere rehabilitering benyttet feil type maling, slik at muren ikke får pustet godt nok. I tillegg begynner det å bli en stund siden forrige gang, og dette er en del av nødvendig periodisk vedlikehold. Vi satser på å starte prosjektering i 2025, blant annet ved å søke midler fra Byantikvaren/Kulturminnefondet – her vurderer vi å leie inn en konsulent som vil gjøre forarbeidene og prosjekteringen for oss. Dette koster litt, men hvis vi får tildelt midler så vil det totalt sett lønne seg – vi velger sannsynligvis her å investere for å spare.

3) Nye vinduer – samtlige vinduer i borettslaget, med unntak av loft (31A/B, 33A/B) og nybygg (33C/D) ble sist erstattet ved byfornyelsen i Oslo tidlig på 1980-tallet. Dette medfører at vinduene ikke lenger holder ønsket standard hva gjelder støy og varmetap, samt at de nå begynner å bli overmodne generelt sett for utskifting. Vi har fått tilbud på dette arbeidet, og i 2025 vil vi starte med prosjektering. Dette arbeidet vil medføre at vi må ta opp nytt lån og øke fellesgjelda. Hvor mye er ikke avgjort ennå, men salg av loft og bakgård, og medfølgende inntekter ved disse salgene, har hele tiden vært en del av vedlikeholdsplanen – ved å få inntekter fra dette, samt øke antall andeler uten å gjøre borettslaget for stort, så kan vi gjennomføre et slikt prosjekt uten at kostnadene for den enkelte enhet blir for store.

Oppsummert mener vi at borettslaget er på et godt sted, hvor vi har kontroll på det meste av store vedlikeholdsbehov - spesielt tatt i betraktning at det meste av byggningsmassen er 130 år gammel. Økonomien, til å være et lite borettslag, er god relativt sett – vi vil måtte ta opp noe lån og øke fellesgjelda, men forhåpentligvis ikke mer enn det den relativt sett var tidligere.

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Bjørn Sæter Sjue
Styremedlem, Morten Guildal Vinje
Styremedlem, Vilde Aasen
Styremedlem, Daniel Ewald
Varamedlem, Niklas Nesset

Styret har bestått av 1 kvinne og 3 menn.

Styret kan kontaktes på borettslaget.daelenenggaten@outlook.com

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til

kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Borettslaget Dælenenggaten 31-33

Borettslaget Dælenenggaten 31-33 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 953730596. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 20 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Vaktmester- og renholdstjeneste

Borettslaget Dælenenggaten 31-33 har ikke egen vaktmester. Ved behov for utskifting av lyspærer, rekvisitainnkjøp mv., kontakt syret.

Hver oppgang er ansvarlig for renhold i hele oppgangens fellesområder. Dette må utføres i henhold til borettslagets husordensregler.

Bredbånd, kabel-tv

Borettslaget har felles fiberkabelanlegg med internett fra BraCom, tidligere Homenet, inkludert i felleskostnadene, den enkelte enhet velger selv innhold/TV-tjenester og dekker kostnader for det.

Spørsmål knyttet til installasjon og oppsett kan rettes til BraComs kundeservice på telefon: 67 80 00 01 eller e-post: kundeservice@bracom.no

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør bestilles hos styret. Det samme gjelder endring av etikett på ringeklokke.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Borettslaget Dælenenggaten 31-33, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i 2024:

- HMS-runde og kontroll av brannslukningsapparater og røykvarslere.

Forsikring

Eiendommen til Borettslaget Dælenenggaten 31-33 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 92484537.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden. Varsle styret.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 4 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2024:

- Kartlagt status på bunnledninger - originale, men må ikke byttes ennå
- Fortløpende utbedring og fiksing av portaldører
- Fuktmålinger i 31C, vil avta over tid grunnet tiltak i bakgård og riving av garasje

2023:

- Vi har utført tetningsarbeid mur mot Dælenenggata
- Bakgårdsarbeider/dekke/beplantning og gjerde mot Københavngata er ferdigstilt

2022:

- Ny sykkelbod oppført
- Riving av garasje og oppføring av nybygg tilnærmet ferdigstilt innen årets utløp
- Dreneringstiltak utført med graving ned 40 cm og skifte av vertikale og horisontale membraner, regnbed med Stormtec montert mellom nybygg og 33A+B, nye bed dekke i bakgård anlagt
- Nye kurser for fellesstrøm montert, utgår fra kjellerne i henholdsvis 31A-B og 33A-B
- Skiftet ytterdører til oppgangene

2021:

- Utbygging av loft ferdigstilt
- Nytt tak på 31 A+B og 33A+B ble montert, takrenner ble byttet ut, med nye varmekabler montert
- Brannhemmende maling i portrom påført
- Alle piper i 31A-B og 33A-B ble utvendig rehabilitert og påsatt nye pipehatter
- Oppussing av oppganger gjennomført
- Nye branndører til alle leiligheter samt loft og kjellere 31A+B og 33A+B ble montert
- Forskriftsmessig brannskille fra leiligheter til oppganger ble montert
- Nytt låsesystem installert i alle leiligheter og fellesdører
- Kjellere og loft ble brannsikret med dobbelt gipslag
- Felles brannvarslingsanlegg ble installert
- Prosjektering for riving av garasje og nytt tilbud på boligbygg i bakgård ble gjennomført.

2020

- Utbygging av loft ble påbegynt høst 2020 og tre nye enheter vil bli innlemmet i løpet av sommeren 2021.
- Midlertidige tiltak for forebygging av fuktinnsig i påvente av drenering og riving garasjebygg påbegynt utenfor 31C.
- Forprosjekt for bygging av boliger på garasjetomten gjennomført.

2019

- Gamle telefonkabler fra sentralene i kjellerne ble erstattet 21. november 2024, inntil da har vi avtale om internett fra Homenet AS. Prosjektering av rehabilitering bakgård og kjellere ble gjort i 2019 men arbeider forventes påbegynt først til høsten 2020.
- Rammetillatelse til loftsprosjektet er nå innhentet og utløser kontraktsforpliktelse til oppstart av arbeidet.

2018

- Nytt ringeklokkeanlegg ble montert. Større vedlikehold er planlagt ved utvikling av loft som det ble inngått avtale om å selge til Loftsentralen AS for utvikling av leiligheter tilhørende borettslaget

2017

- Ringeklokkanlegg montert, avtale er pt. sagt opp.
- Tilstandsrapport og konseptualisering av mulig loftsutbygging og bakgårdsutbygging med oppgradering av fellesområder ble foretatt, vedtatt i ekstraordinær generalforsamling.

2016

- Ingen større oppussing

2015

- Rehabilitering loftsvinduer

2014

- Nye bad, vann- og avløpsrør

2013

- Piper rehabilitert med innvendig stålrør

2012

- Fasadeoppussing. Felling av bjørk i bakgården

2011

- Nye varmtvannsberedere i 31C og 33A/B

2010

- Nye varmtvannsberedere i 31A/B Byttet varmekabel i takrenner mot gata.
- Oppgradering av brannteknisk tilstand i 31C

2009

- Reparerte sprekk i gesims mellom 31 og 33 (mot bakgård), bytta nedløpsrør og dekka en lang sprekk i veggen bak dette.
- I oppgangen i 33B, helt øverst, hadde det utviklet seg en stor sprekk som vi fikk reparert samtidig.

2008

- Reparasjon av tak i 31C, byttet vinduer i loftetasjen. Felling av lønnen

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 10 styremøter og samt diverse befaringer/andre møter.

Styret har i perioden hatt fokus på: Vedlikehold, økonomi, rehabilitering, reklamasjoner på arbeid i bakgård.

22.04.2025

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Dælenenggaten 31-33

Årsmeldingen er godkjent av styret 22.04.2025

ÅRSREGNSKAP
2024



	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 105 422	1 167 257	1 193 455	1 172 890
Sum		1 105 422	1 167 257	1 193 455	1 172 890
Andre inntekter		0	4 670 000	0	0
Sum andre inntekter		0	4 670 000	0	0
Sum		1 105 422	5 837 257	1 193 455	1 172 890
Forretningsfŋrsel og revisjon	2	77 024	88 732	92 400	87 900
Lŋnn og honorar	3, 4	51 345	45 640	45 640	51 345
Vedlikehold	5	33 209	694 578	130 000	139 000
Eksterne tjenester	6	80 216	140 411	20 000	40 000
Kabel-tv og bredb³ nd		105 575	102 305	110 000	101 000
Forsikring		125 715	111 934	121 000	134 000
Kommunale avgifter		289 072	241 314	250 000	323 000
Brensel og strŋm		117 038	139 495	210 000	150 000
Andre driftsutgifter	7	85 038	112 231	40 000	25 000
Sum		964 232	1 676 640	1 019 040	1 051 245
Driftsresultat fŋr individuell innbetaling		141 190	4 160 617	174 415	121 645
Driftsresultat etter individuell innbetaling		141 190	4 160 617	174 415	121 645
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	105 737	91 522	1 000	20 000
Rentekostnad	9	180 515	267 078	290 842	79 833
Andre finansposter	10	-10 632	-9 089	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-64 146	-166 467	-289 842	-59 833
¡ rsresultat	11	77 044	3 994 150	-115 427	61 812
Budsjettmessige poster					
Avdrag l³ n		-3 133 840	-4 439 510	-104 636	-35 561
Opptak l³ n		0	4 538 000	0	0
Vedlikeholdsfond		-10 048	8 048	0	0
Andre endringer i disponible midler	11	12 855	-8 137	0	0
Endring i disponible midler	11	-3 053 990	4 092 550	-220 063	26 251

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	16, 17	4 905 657	4 905 657
Finansielle anleggsmidler			
ðremerkede bankinnskudd		0	2 807
Sum anleggsmidler		4 905 657	4 908 464
Omlŋpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	16 993
Til gode av forretningsfŋrer		0	800
Forskuddsbetalte kostnader	12	144 106	134 513
Andre fordringer		1 910	22 359
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende p³ driftskonto		1 145 739	4 197 739
Innest³ ende p³ sŋrvilk³ r		0	10 048
Sum omlŋpsmidler		1 291 755	4 382 451
SUM EIENDELER		6 197 412	9 290 915

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	13	1 900	1 900
Annen egenkapital 1.1		3 156 376	-847 822
Vedlikeholdsfond		0	10 048
¡rets resultat	11	77 044	3 994 150
Sum egenkapital		3 235 320	3 158 276
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev l³n	14	1 301 425	4 435 265
Borettsinnskudd	15	1 492 000	1 492 000
Sum langsiktig gjeld		2 793 425	5 927 265
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til forvaltningsklient		0	800
Leverandørgjeld		147 277	157 872
P³lønne renter		6 849	25 284
P³lønne avdrag langsiktig gjeld		2 770	7 979
Annen kortsiktig gjeld		11 772	13 439
Sum kortsiktig gjeld		168 667	205 374
Sum gjeld		2 962 092	6 132 639
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 197 412	9 290 915

Oslo 31.12.24
Styret i Borettslaget Dølenenggaten 31-33

Sted:_____, dato:_____

Bjørn Sølter Sjue Styreleder	Vilde Aasen Styremedlem	Daniel Ewald Styremedlem

Morten Guildal Vinje
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er fŋrt etter regnskapslovens bestemmelser for sm³ foretak og er basert p³ fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsfŋring av innkrevde felleskostnader skjer m³ nedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omlŋpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert p³ nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i lŋpet av et ³r. ð vrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi n³r verdifallet ikke forventes ³ vŊre forbig³ende. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsfŋres til nominelt mottatt belŋp p³ etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som fŋlge av renteendringer.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt mottatt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	927 624	901 758	927 823	1 057 493
3607 Renter og avdrag	177 798	265 499	265 632	115 397
Sum	1 105 422	1 167 257	1 193 455	1 172 890

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	6 625	7 250	7 500	7 500
Forretningsfŋrerhonorar	55 554	54 732	56 900	57 400
Annen regnskapsfŋrsel	14 845	26 750	28 000	23 000
Sum	77 024	88 732	92 400	87 900

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	45 000	40 000	40 000	45 000
Arbeidsgiveravgift	6 345	5 640	5 640	6 345
Sum	51 345	45 640	45 640	51 345

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til ³ ha tjenestepensjon.

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024.

Note 4 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til ³ ha tjenestepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	2 156	115 897	120 000	130 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	13 700	2 781	0	0
6620 Vedlikehold uteomr³ de	6 303	405 836	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	11 051	8 661	10 000	9 000
6650 P³ kostning / Rehabilitering / Investering	0	12 368	0	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	0	149 035	0	0
Sum	33 209	694 578	130 000	139 000

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6360 Renhold	0	98 288	0	0
6395 Sommer- og vinterkostnader	20 561	21 123	20 000	20 000
6730 Honorar for teknisk r³ dgivning honorar	7 000	0	0	0
6740 Honorar konsulenttjenester	14 100	11 000	0	0
6780 Lŋpende drifts- og serviceavtaler	38 555	10 000	0	20 000
Sum	80 216	140 411	20 000	40 000

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6540 Inventar / kontoutstyr	36 298	57 849	0	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, brŋker, scanning	0	1 872	0	0
7400 Kontingent HL	2 130	1 990	0	0
7420 Gave, fradragsberettiget	6 000	0	0	0
7710 Kostnader tillitsvalgte	9 037	0	0	0
7720 Generalforsamling / ³ rsmŋte	3 543	3 215	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	2 941	3 362	0	0
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	0	377	0	0
7772 Andre gebyrer	6 000	0	0	0
7781 Kostnader for bomiljŋtiltak	800	800	0	0
7790 Andre driftskostnader	18 289	42 766	40 000	25 000
Sum	85 038	112 231	40 000	25 000

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	105 423	91 522	1 000	20 000
8059 Andre renteinntekter	314	0	0	0
Sum	105 737	91 522	1 000	20 000

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8144 Renter l³ n 8398.71.51180	0	14 975	0	0
8145 L³ nenr 8398.72.20190	180 515	252 103	290 842	79 833
Sum	180 515	267 078	290 842	79 833

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Utbytte	-10 632	-9 089	0	0
Sum	-10 632	-9 089	0	0

Note 11 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	4 177 077	84 527
B. Endringer disponible midler		
¡ rets resultat	77 044	3 994 150
Opptak av langsiktig l³ n	0	4 538 000
Avdrag langsiktig l³ n	-3 133 840	-4 439 510
Innskudd/uttak ŋremerkede midler	2 807	-89
B. ¡ rets endring i disponible midler	-3 053 990	4 092 550
C. Disponible midler 31.12	1 123 088	4 177 077

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	135 308	125 715
1749 Forskuddsbetalte kostnader	8 798	8 798
Sum	144 106	134 513

Note 13 - Andelskapital

Andelskapitalen best³ r av 19 andeler a kr 100.

Note 14 - L³n

Kreditor:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Form³l:	Refinansiering av l³n 8398.71.51180 samt diverse rehabilitering
L³nenummer:	83987220190
L³netype:	Annuitet
Opptaks³r:	2023
Rentesats:	6.20 %
Beregnet innfridd:	01.06.2044
Opprinnelig l³nebelŋp:	4 538 000
L³nesaldo 01.01:	4 443 244
Avdrag i perioden:	3 139 049
L³nesaldo 31.12:	1 304 195
Saldo 5 ³r frem i tid:	1 101 973

L³n

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³n 83987220190	1	186 331	186 331
	1	106 691	106 691
	1	103 610	103 610
	1	91 877	91 877
	1	91 177	91 177
	2	89 944	179 888
	1	87 481	87 481
	1	85 064	85 064
	1	76 448	76 448
	1	70 175	70 175
	1	66 002	66 002
	1	56 537	56 537
	1	36 582	36 582
	1	27 175	27 175
	1	10 826	10 826
	1	9 558	9 558
	1	7 139	7 139
	1	6 336	6 336
	1	5 296	5 296

Note 15 - Borettsinnskudd

Borettsinnskudd og l³n er sikret med pant i eiendommen som har en bokfŋrt verdi p³ kr 4.905.657.

Note 16 - Eiendeler

	Ingen avskriving
Anskaffelseskost pr.01.01 :	4 905 657
¡ rets tilgang :	0
¡ rets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	4 905 657
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokfŋrt verdi pr.31.12:	4 905 657

Antatt levetid i ³ r :

Note 17 - Bygninger

Borettslaget ble stiftet 15.12.1983, til en kostand p³ kr 4.905.657. Bygningene er ikke avskrevet, men det er vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomfŋrt. J fr. note om vedlikehold.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Dælenenggaten 31-33.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Dælenenggaten 31-33

Styreleder	Bjørn Sæter Sjue (sign.)	09.04.2025
Styremedlem	Daniel Ewald (sign.)	25.03.2025
Styremedlem	Vilde Aasen (sign.)	09.04.2025
Styremedlem	Morten Guildal Vinje (sign.)	09.04.2025



Til generalforsamlingen i Borettslaget Dælenenggaten 31-33

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert **Borettslaget Dælenenggaten 31-33** som viser et **overskudd på NOK 77 044.** Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital, 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 kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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.

Document ID: b4a2ce77-d05f-4903-ab51-f247aa005408

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Aurland, 10.april 2025
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: b4a2ce77-d05f-4903-ab51-f247aa005408

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Fjordsenteret Onstadvegen 25, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS.
The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:
https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation

Validate document file:
https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation

Document ID: b4a2ce77-d05f-4903-ab51-f247aa005408

2025-04-10 08:58:04 UTC+00:00

Steinar Arild Loven

bankID

NO BankID - b340614a-7786-4711-91c7-c318d409151c

Document ID: b4a2ce77-d05f-4903-ab51-f247aa005408

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Dælenenggaten 31-33 tirsdag 06.05.2025 kl. 18:00 - på Vespa og Humla.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Dælenenggaten 31-33

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Anna Elisabeth Måbäck ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 12 andelseiere og 1 representert med fullmakt, til sammen 13 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Anna Elisabeth Måbäck ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Bjørn Sæter Sjue valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2024

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet overført til opptjent egenkapital.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)
Styret innstiller på å følge gjennomsnittet for styrer i borettslag.

Vedtak:
Styret honoreres med kr 45 000,-

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om reklamasjon på arbeide i båkgård/fellesområder nybygg

Vedtak:
Styret orienterte.

4.2 Orientering fra styret om Prosjekt nye vinduer

Vedtak:
Styret orienterte.

4.3 Orientering fra styret om balkongprosjektet - status og fremdrift

Vedtak:
Styret orienterte.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om nytt punkt til husordensreglene

Selv om styret teknisk sett kan vedta nye punkter til husordensreglene, så har vi etter dialog med OBF besluttet å ta dette på generalforsamlingen. Vi ønsker å legge forslaget under inn som et krav i reglene, og ber om støtte fra andelseierne på dette.

I Borettslagslovens §5 stilles det strenge krav til utleie i borettslag, og i tilfelle brann så er det viktig for brann og redningsetaten å få rask kjennskap til hvem som bor her. Denne løsningen gjør det tydelig på hva og hvordan, samt at styret, i et HMS-perspektiv, får kontroll.

Vi foreslår å innlemme følgende punkt i husordensreglene:

Fremleie:

- Andelseiers leilighet skal i utgangspunktet brukes av eier og ikke leies ut, jf. borettslagsloven. Men, samme lov åpner opp for noe fremleie.
- Langtidsutleie:
  - Dersom andelseier selv har bodd i borettslagsleiligheten i minst ett av de to siste årene, kan andelseier leie ut leiligheten i inntil tre år. For øvrig gjelder borettslagslovens §5 og borettslagets vedtekter.
  - Andelseier som ønsker å fremleie må søke skriftlig om tillatelse til dette fra styret senest 2 uker før fremleiens oppstart. Søknad sendes til styret per e-post.
  - I tillegg plikter andelseier å melde inn leieforhold til styret med kopi til OBF (firmapost@obf.no). OBF legger inn leietaker i Styreportalen på internett og fakturerer andelseieren direkte (per tid kr 300,- per leieforhold).

- Korttidsutleie:
  - Andelseier kan overlate bruken av boligen sin til andre i opptil 30 døgn i løpet av et kalenderår, når andelseier selv for øvrig bor i leiligheten.
  - Andelseier som ønsker å fremleie må søke skriftlig om tillatelse til dette fra styret senest 2 uker før fremleiens oppstart. Søknad sendes til styret per e-post.
  - Andelseier plikter, før fremleiens oppstart, å melde inn leieforhold til styret med kopi til OBF (firmapost@obf.no). OBF legger inn leietaker og fakturerer andelseieren direkte (per tid kr 300,- per leieforhold).

- I tillegg til dette kommer utleie av deler av andelen mens andelseier selv bor i leiligheten. Her kreves ingen søknad eller innmelding. Styret oppfordrer derimot å melde inn slike leietagere til styret av hensyn til brannsikkerhet.

Vedtak:

Forslaget skrives inn i husordensreglene som nytt punkt 9.

Forslaget ble enstemmig vedtatt

5.2 Forslag fra styret til endring av fordelingsnøkkel bredbåndskostnader

Bredbåndskostnadene i borettslaget er per dags dato fordelt etter fordelingsbrøken for felleskostnader. Det betyr at alle andeler får forskjellig sum og andel i fellesutgiftene for kostnaden av bredbånd. På grunn av det har det heller ikke vært slik at bredbåndskostnaden har fremkommet på den enkeltes faktura.

Vi ønsker å endre på dette slik at fordelingen på denne kostnaden blir lik for alle andeler, uavhengig av fordelingsbrøken på felleskostnadene.

Vi mener dette er en rettferdig løsning, da bredbåndskostnadene ikke representeres gjennom størrelse på andel. Da dette i praksis blir en endring av felleskostnadene, tas dette som sak på generalforsamlingen.

Vi håper med dette på tilslutning for at bredbåndskostnadene fordeles flatt mellom andelene, per d.d. utgjør dette en kostnad per måned på kr 8 799, hvilket betyr at den enkelte andel vil belastes kr 419 hver.

Vedtak:

Tilslutning blant oppmøtte andelseierne at bredbåndskostnader fordeles flatt mellom andelene. (13 andeler - se oppmøteliste).

Styret vil ta kontakt med resterende andeler for å få tilslutning for vedtaket

5.3 Forslag fra styret om prosjektering av og opptak av lån for å bygge nytt tak 31C

Pipe på taket i 31C er i så dårlig forfatning at den må rives. Dette var opprinnelig noe vi håpet kunne tas om noen år i forbindelse med at taket på 31C må skiftes ut – vi ser nå at vi har et behov for å fremskynde dette arbeidet for å sikre/rive pipa.

Vi ser for oss å starte prosjektering etter GF, med potensiell oppstart etter sommeren. Her må det først innhentes tilbud, samt utarbeides plan for prosjektering og fremdrift.

Vedtak:

Styret får fullmakt til å ta opp lån som legges til fellesgjelden til borettslaget for å kunne gjennomføre forslaget. Estimert kostnad oppad til ikke mer enn 1 million kroner totalt. Gjeld vil fordeles på alle andeler iht. gjeldende fordelingsnøkkel.

Forslaget ble enstemmig vedtatt

Generalforsamlingen ønsket at styret ser på muligheten til å kombinere nytt tak på loft 31C, nye vinduer og oppussing av fasaden som ett stort, samlet prosjekt.

5.4 Forslag fra styret om prosjektering og forberedelser rehabilitering fasade mot gate

Fasaden ut mot gata er moden for rehabilitering igjen. På nedre del har det ved tidligere rehabilitering blitt benyttet feil type maling, slik at muren ikke får pustet godt nok. I tillegg begynner det å bli en stund siden forrige gang, og dette er en del av nødvendig periodisk vedlikehold.

Vi satser på å starte prosjektering i 2025, blant annet ved å søke midler fra Byantikvaren/Kulturminnefondet – her vurderer vi å leie inn en konsulent som vil gjøre forarbeidene og prosjekteringen for oss. Dette koster litt, anslagsvis 20 000 kr, men hvis vi får tildelt midler så vil det totalt sett lønne seg – vi velger sannsynligvis her å investere for å spare.

Vedtak:

Vi ber om tilslutning fra oppmøtte til at styret inngår kontrakt med konsulent for å prosjektere rehabilitering og oppussing av fasade, slik at nødvendige midler kan søkes om og rehabiliteringen gjennomføres med tentativ oppstart ila 2026.

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg.

Vedtak:

Styreleder er ikke på valg.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Vilde Aasen (stiller ikke til gjenvalg)

Daniel Ewald (stiller til gjenvalg)

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Morten Vinje

Vedtak:

Daniel Ewald og Christoffer Gjendem ble valgt for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Niklas Nesset (stiller til gjenvalg)

Vedtak:

Niklas Nesset ble valgt for 1 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 19.33

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Bjørn Sæter Sjue 1 år igjen
Styremedlem, Morten Guildal Vinje 1 år igjen
Styremedlem, Christoffer Gjendem 2 år
Styremedlem, Daniel Ewald 2 år
Varamedlem, Niklas Nesset 1 år

Protokoll for Borettslaget Dælenenggaten 31-33

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anna Elisabeth Måbäck (sign.)	08.05.2025
Protokollvitne	Bjørn Sæter Sjue (sign.)	07.05.2025

TEGNING PÅ BALKONG, MONTERT

as balkongbygg

Tilbud balkonger, Dælenenggata 31 og 33.



Vedlegg 1: Om balkongene

Vedlegg 2: Bilder

Vedlegg 3: Kontrollrutiner fra kvalitetssikringssystemet

Vedlegg 4: Referanser

Vedlegg 5: Om balkongdørene

Vedlegg 6: Kontrakt og betalingsbetingelser.

as balkongbygg

SENTRALT GODKJENT

Selma Ellefsensvei 5
0581 Oslo
Telefon: 93 43 32 19
Foretaksnr: 967 454 451
Bank: 9650.26.98025

E-post: post@balkongbygg.no
Web: balkongbygg.no

Borettslaget Dælenenggaten 31-33
v/ Niklas Nesset
Dælenenggaten 31-33
0567 Oslo

Dato: 19.03.2024

Balkongprosjekt – Dælenenggata 31 og 33.

Vi viser til forespørsel og hyggelig befaring, og har gleden av å fremlegge følgende tilbud.

Priser	Antall	Pris eks. mva	Pris inkl. mva
Balkonger, cirka 300 cm x 150 cm	8	820 800	1 026 000
Balkongdør inkludert ferdig innsatt inkludert	8		
Komplett søkearbeid	1	46 000	57 500
Total pris		**866 800**	**1 083 500**

Om tilbudet:

Gebyrer som går direkte fra PBE til byggherre (kommunens søknadsgebyrer), er ikke medtatt i tilbudet. Eventuell flytting av elektriske installasjoner o.l, er ikke medtatt. Kostnaden til søkearbeidet er fast uavhengig av antall balkonger. Vi holder prisen uansett størrelse på godkjent balkong.

Balkongdører/vindu leveres fra Norgesvindu AS. Prisen er basert på at det monteres lister og foringer innvendig, ved montering uten innvendige lister gjelder egne priser.

Balkonger og rekkverk i aluminium, sortlakkert med vertikale spiler.

Arbeidsbrakke med toalett er inkludert.

Tilbudet gjelder i 90 dager, dvs at kontrakt signeres innen 90 dager.

Borettslaget/sameiet må sørge for:

Sørge for nødvendig strømuttak til våre maskiner. (normalt 16 amper).
Sørge for tilgang til vann for vask av fasader, hvis behov.
Sørge for riktig fargekoder til dører og fasade.

Fremdrift.

as balkongbygg

SENTRALT GODKJENT

Vår arkitekt håndterer hele søknadsprosessen på vegne av sameiet/borettslaget, og er spesialist på denne type saker. Fra kontrakt inngås skal vi gjennom følgende:

- prosjektering
- utarbeidelse av komplette tegninger
- nabovarsling
- eventuell søknad om dispensasjon fra nabogrense
- utarbeidelse av komplett søknad med avfallsplan
- saksbehandlingen hos Plan og Bygg
- søke ferdigattest hos Plan og Bygg

Om AS Balkongbygg.

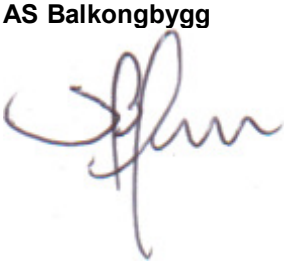
AS Balkongbygg er en bedrift som produserer og monterer balkonger og rekkverk i Oslo og omegn.

Balkongproduksjonen startet vi opp med i 2004, men har drevet med balkongmontering siden 1998.

Vi tar hånd om balkongprosjektet fra begynnelse til slutt. Våre balkonger er i aluminium og vedlikeholdsfrie.

Vi håper dette er tilfredsstillende, og ser frem til å høre fra dere.

Med vennlig hilsen
AS Balkongbygg



Ingvar Graffer
Tlf 93 03 08 25

CE 0435 / 17

balkongbygg

AS Balkongbygg Verkseier Furulunds vei 5, 0668 Oslo

Nett: http://balkongbygg.no/ Tlf. 21420330

0435-CPR-0094

NS-EN 1090-1:2009 + A1:2011

Komponenter for stål- og aluminiumkonstruksjoner

Vedlegg 1: Om balkongene

Om balkongene våre

Balkongene og rekkverk er normalt i pulverlakkert aluminium. Opphengsystemet består av varmgalvanisert stål.

Som standard legges 28 x 120 mm impregnerte terrassebord. Normalt legges disse uten skjøter. Dette gjelder ikke brannbalkonger som overstiger 5 meter. Terrassebordene er i utgangspunktet vedlikeholdsfrie, men kan oljes/beises hvis man ønsker å beholde en varmere farge, da de gråner etter noen tid. Andre typer terrassebord, for eksempel Møre Royal, Kebony eller «beach-plank», kan leveres på forespørsel.

Nest innerste samt nest ytterste bord festes med unbrakoskruer, som gjør at det er lettere å åpne for inspeksjon, og/eller fjerne eventuelle blader, bøss og lignende fra den integrerte vannrennen.

Balkongene har vannavrenningssystem som gjør at alt vann blir ledet ned i den integrerte vannrennen og videre til nedløpsrør eller utkast. Beslag i overgang vegg/balkong monteres i slisse og forsegles med polyuretanfugemasse.

Himlingen, det vil si balkongens underside, består av hvitlakkerte plater. Annen farge etter ønske.

Rekkverk produsert i pulverlakkert aluminium med stående spiler. Disse kan alternativt leveres i henhold til andre ønsker (glass/plater etc.), men på Byantikvarens Gule liste som omfatter indre by godkjennes normalt kun spilerekkeverk.

Bilder neste side fra produksjonen vår.

as balkongbygg

SENTRALT GODKJENT



Montering av balkongene

Mens mange bruker stillas ved montering av balkonger så bruker vi normalt lift, minikran eller kranbil til dette. Dette er mulig på grunn av balkongenes lave egenvekt.

Dette gir kortere monteringstid hos kunden, og kunden slipper å ha stillas stående i byggeperioden, noe de fleste oppfatter som positivt.

Selv om balkongene er i aluminium, så er all innfesting i galvanisert stål. Balkonginnfestingen gjøres både med innstøp med ekspanderende betong ved selve balkongrammen, og 3 x 16 mm galvaniserte gjengestag i mur, limt med kjemisk anker gjennom stål-hup på hver side. Stål og gjengestag står ca. 300 mm inn i veggen. Det benyttes normalt sett ikke skråstag med mindre spesielle forhold med bygget tilsier det.

Alle oppheng og innfestinger er beregnet av prosjekterende statiker og godkjent av kontrollerende statiker, i samsvar med Byggesaksforskriftens (SAK10) krav til uavhengig kontroll av konstruksjonssikkerhet.

as balkongbygg

SENTRALT GODKJENT

Vedlegg 2: Bilder







as balkongbygg

SENTRALT GODKJENT

Vedlegg 3: Kvalitetssikringssystem

Kontrollplan for balkonger

Oppdragsgiver:	Prosjekt:				Prosjektleder:	
	Godkjent av:		Godkjent dato:		Startdato:	
Anlegg:	Bygningsdel/Posisjon:		Tegningnr:		Sluttdato:	
Utførelse	**Referanse**		**Kontrollpunkt**	**Beskrevet i**	**Dokumentasjon**	**Kontrollnivå**
Opphengssystem	Tegninger		Materialspesifikasjon Dimensjonskontroll	NS 3420 Beskrivelse	Sjekklister	1,2
Innfesting	Tegninger Beskrivelse		Uttrekksprøve Dimensjonskontroll	Uttrekksprøveskjema	Sjekklister Prøveresultater	1,2
Balkonger Beslag	Tegninger Beskrivelse		Materialspesifikasjon Dimensjonskontroll	NS 3420 Beskrivelse	Sjekklister	1,2
			Kontrollnivå 1 Egenkontroll	Kontrollnivå 2 prosjektleder/ bas/ oppdragsgiver	Kontrollnivå 3 Kontrollerende PRO	Kontrollnivå 4 Byggherren

as balkongbygg

SENTRALT GODKJENT

Oppdragsgiver:	Prosjekt:	
Byggeplass:	Balkongnummer:	Tegningsnr:

Kontrollmoment	Anmerkning
Oppmåling for oppheng	
Oppmåling posisjon dører	
Oppmåling posisjon balkonger	
Er dimensjoner som spesifisert?	
Uttrekksprøve for innfesting	
Utført som spesifisert?	
Opphengssystem	
Utført som spesifisert?	
Balkonger	
Montert som spesifisert?	
Avrenningssystem og nedløp	
Utført som spesifisert?	
Beslag og fuging mot vegg, listing	
Utført som spesifisert?	
Dører	
Montert som spesifisert?	
Montering av lister og foringer, akrylfuging	
Utført som spesifisert?	
Skillevegg/skjermvegg	
Montert som spesifisert?	
Opprydding og vask av fasade	
Utført?	
Andre avvik eller mangler?	

Kontroll av oppheng, balkonger og utførelse

as balkongbygg

SENTRALT GODKJENT

Sluttkontroll utførelse

Oppdragsgiver:	Prosjekt:	
Byggeplass:	Balkongnummer:	Tegningsnr:

Kontrollmoment	**Anmerkning**
Er løpende egenkontroll utført?	
Er nedenstående punkter og forhold sjekket og funnet i orden?	
Mål og dimensjoner	
Innfesting for oppheng	
Montering oppheng	
Montering balkonger	
Beslag og fuging	
Avrenning og nedløp	
Dører (innvendig/utvendig)	
Skillevegg/skjermvegg	
Galvanisering	
Lakk	
Rengjøring	

Jeg har funnet utførelsen i orden og i henhold til spesifikasjon

Attestert:	Dato:

as balkongbygg

SENTRALT GODKJENT

Ytelsessertifikat
0435-CPR-0094

I samsvar med forordning (EU) nr 305/2011 av Europaparlamentet og Rådet av 9. mars 2011 (Byggevareforordning), gjelder dette sertifikatet for følgende byggevare:

Komponenter for stål- og aluminiumkonstruksjoner

i henhold til EN-1090-2:2008 +A1:2011 og EN-1090-3:2008 for utførelsesklasse EXC2
med CE merking metode 1, 2a, 3a

bringes i omsetning under navnet eller varemerke

AS Balkongbygg

og produsert i produksjonsanlegget.
Dette sertifikatet attesterer alle bestemmelser om vurdering og verifisering av konstant ytelse beskrevet i Annex ZA i standarden

EN 1090-1:2009+A1:2011
Utførelsen er fastsatt i henhold til system 2+ for i dette sertifikatet og byggevarens ytelse er vurdert til å være konstant.

Dette sertifikatet ble første gang utstedt 06.11.2017 og vil være gyldig så lenge verken harmonisert standard, byggevaren, systemet for vurdering og verifisering av ytelse eller produksjonsforholdene i anlegget endres betydelig, med mindre det suspenderes eller trekkes tilbake av det tekniske kontrollorgan.

Daglig leder

kiwa

NORSK AKKREDITERING
PROD 024

Kiwa Teknologisk Institutt
Sertifisering as, TK 0435
Kabelgaten 2, 0580 Oslo

as balkongbygg

SENTRALT GODKJENT

Vedlegg 4: Referanser

Referanser

Nedenstående personer var vår kontaktperson under gjennomføringen av et avsluttet prosjekt og har gitt oss tillatelse til å bli brukt som referanse, og kan i den anledning kontaktes per telefon.

Dælenenggata 28	Jonas Sundet	Tlf. 900 88 855
Hammergata 9	Even Thorstensen	Tlf. 404 16 575
Jens Bjelkes gate 35	Terje Kortner	Tlf. 911 54 813
Magnus Bergs gate 6	Håvard Haukeland	Tlf. 926 21 580
Olaf Schous vei 13/27	Sigbjørn Andersen	Tlf. 911 66 488
Sannergata 10	Johnny Løining	Tlf. 906 65 396
Sunnmørsgata 1	Ane Vaaland Hellum	Tlf. 928 56 282
Ullevålsveien 49	Magne Vestad	Tlf. 995 46 321

Vedlegg 5: Om balkongdørene

Dørene våre leveres av Norgesvindu Svenningdal AS. Dette er balkongdører som fungerer i storm og stille. En enkel vridebevegelse med dørhåndtaket gjør at dørbremsen holder dørbladet fast i en hvilken som helst åpningsstilling.

Utadslående balkongdør.

Døren åpnes ved å vri dørhåndtaket oppover. Det er tre lukkepunkt på låssiden.

Med den motsatte vridebevegelsen på dørhåndtaket aktiviseres dørbremsen på toppen av dørbladet. Ved å vri dørhåndtaket nedover kan dørbladet holdes fast i hvilken som helst åpningsstilling, fra en liten luftestilling til maksimal åpning som er 90 grader.

Dørbremsen er også en åpningsbegrenser som gjør at døren ikke kan slå helt bak på veggen. Døren har tradisjonelle løftehengsler. Norgesdøren er testet ved Norges Byggforskningsinstitutt (Byggforsk) og tilfredsstiller de strenge kravene som Norsk Dør- og Vinduskontroll (NDVK) stiller.

Innvendig leveres og monteres hvitmalte foringer og lister. Vi prøver å montere så like lister som de eksisterende. Selve trinnet leveres i eikelaminat.

Malings- eller pussarbeider som går utover monterte lister, er ikke medtatt.



as balkongbygg

SENTRALT GODKJENT

Vedlegg 6: Kontrakt og betalingsbetingelser.

Normalt så faktureres alle kostnader borettslaget/sameiet/aksjelaget sentralt, dvs at kontrakt inngås med borettslaget/sameiet/aksjelaget. Normalt brukes kontrakt NS8406 eller NS8407.

Søkekostnaden faktureres når søknaden til Plan og Bygningsetaten sendes inn.

Hvis det er flere gårds og bruksnummer, dvs at det må sendes inn flere separate søknader, gjelder egne priser.

Gebyr fra Plan og Bygningsetaten faktureres byggherre separat, og er ikke inkludert i ovennevnte priser.

Fakturering av selve balkongprosjektet (ikke søkekostnaden):

1. 30% ved oppstart byggeplass/montering innfesting
2. 30% ved ankomst balkonger
3. 30% ved ankomst dører
4. 10% ved sluttbefaring/ferdigstillelse.

Alle fakturaer med 14 dager forfall. Søknad om ferdigattest sendes Plan og Bygningsetaten, når alt er innbetalt.

Ved prosjekter hvor det skal monteres 10 balkonger eller mindre, kan det åpnes for individuelle kontrakter (Byggeblankett 3502) og individuell fakturering. Ved individuell kontrakt må vi ha personnummer til alle, dette for eventuell innkreving via Namsmannen.

Ved individuell kontrakt og fakturering påløper det et fakturagebyr pr faktura på kr. 150,-

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Tove Lise Teilman
DÆLENENGGATA 33A

Dato: 10.06.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86513911
8583246

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.227 BNR. 112

Vi viser til bestilling av 20250610 for DÆLENENGGATA 33A.

GNR. 227 BNR. 112

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 08.06.1895.

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

472 m²

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

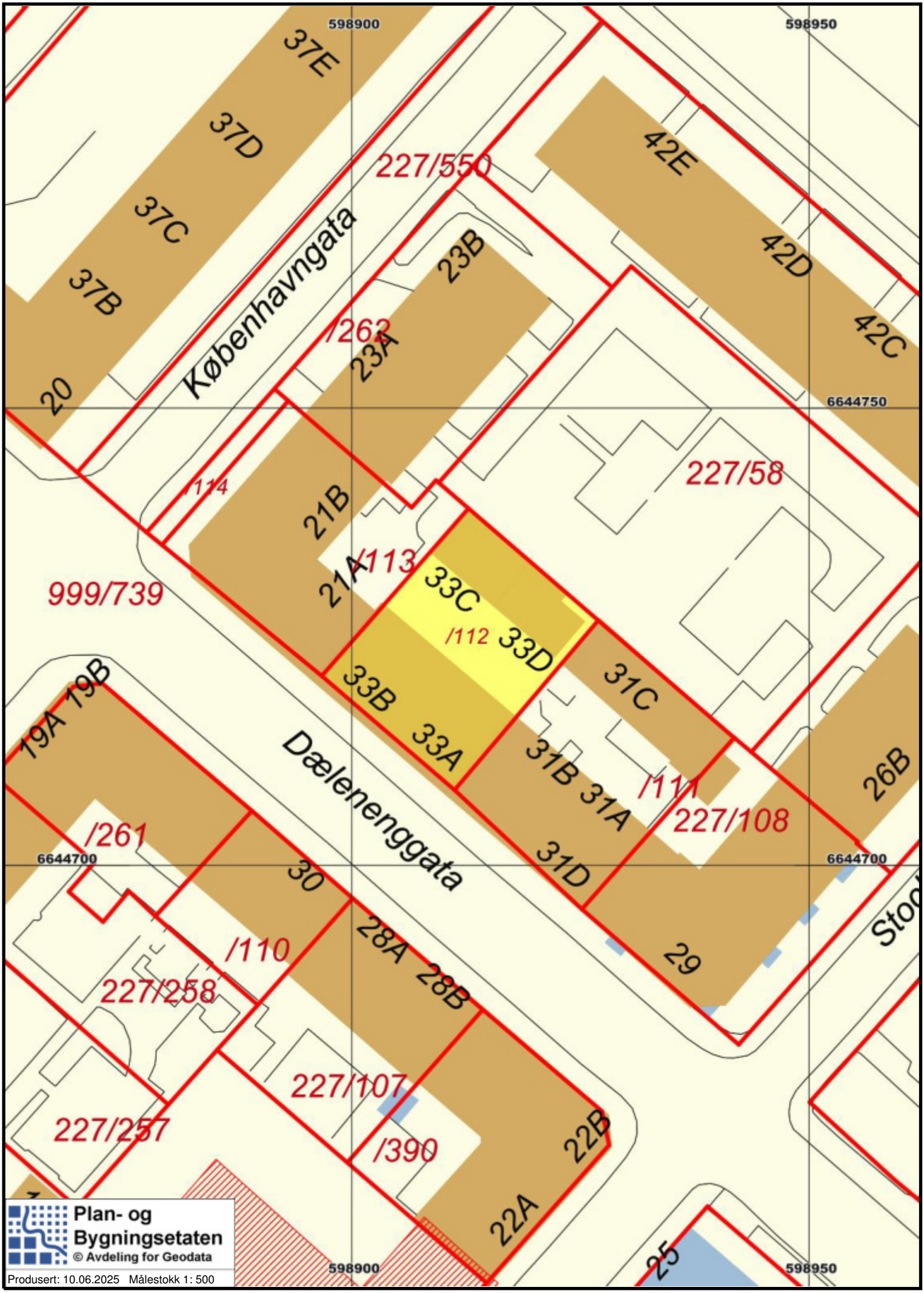
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


598900
598950
6644750
6644700
6644700
37E
37D
37C
37B
20
227/550
Københavngata
23B
/262
23A
42E
42D
42C
227/58
/114
21B
21A
/113
33C
/112
33D
33B
33A
999/739
31C
31B
31A
/111
227/108
26B
19A
19B
Dælenenggata
/261
30
/110
227/258
28A
28B
29
227/107
/390
22B
22A
227/257
25
Stoc
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 10.06.2025 Målestokk 1: 500

REHABILITERING AV 15 BAD - FERDIGATTEST

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Bademiljø-Experten AS
Østensjøveien 16
0661 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201408616-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ole Marius Manskow Løken	Dato: 08.12.2014 Arkivkode: 531

Byggeplass:	DÆLENENGGATA 31 - 33	Eiendom:	227/112/0/0
Tiltakshaver:	DÆLENENGG 31-33 BORETTSLAGET	Adresse:	Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO
Søker:	Bademiljø-Experten AS	Adresse:	Østensjøveien 16, 0661 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - DÆLENENGGATA 31 - 33

Det vises til søknad om ferdigattest av 03.12.2014.

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 08.12.2014 av:

Ole Marius Manskow Løken - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
DÆLENENGG 31-33 BORETTSLAGET, Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO

EXPEDISJONS-DOKUMENT INNR. W.C

1

ANMELDELSE. N.D.

3 bl. tegninger

BYGNINGSCHEFEN Bl.No. 1112/37 J.10

Ekspedisjons-Dokument

angående Innr. W.C.s

på matr.nr. 33 Dælenenggaten (33)

Innlevert 22. juni 1937 Attestert 13/12. 37

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 23-6-1937.

E. Strandmann

GM/VW.

Ad: 33 Dehlenenggaten.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Arbeidet må utføres i henhold til vedlagte regler for innredning av W.C. rum. Rummene må opvarmes i den kolde årstid. Den gamle privetbygning anbefales revet og grunnen desinfisert.

Oslo helseråd den 29. juni 1937.

Efter bemyndigelse

H. Hjalmar Mayer

Bygn. kont. mottatt 30 JUN 1937

N.d. til innstilling.

Oslo 30/6. 37. E. Strandmann ut. V. ans.

1/7. forl. korrekt kjøpl - samt pl. av 2. og 3. etg

01.X/7.

Bgv. bl. 24 X-36. 3000.

SAMMENSL.
LEILIGHET INNR. BAD
W.C. FERDIGATTEST

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Henrik Ibsensgate 19[III] *115060

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arb. Sammenslåing leil. innr. og W.C. m.m.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Dalsenggata 33		81/345

Byggherre

Oslo Byfornyelse A/S,
Fredensborgveien 11,

OSLO 1

Ansvarshavende

Tømrerm. Knut Øvstrud,
Rådhusgt. 113,

Oslo 1

PMB/BS

Dato 30.mars 1983.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

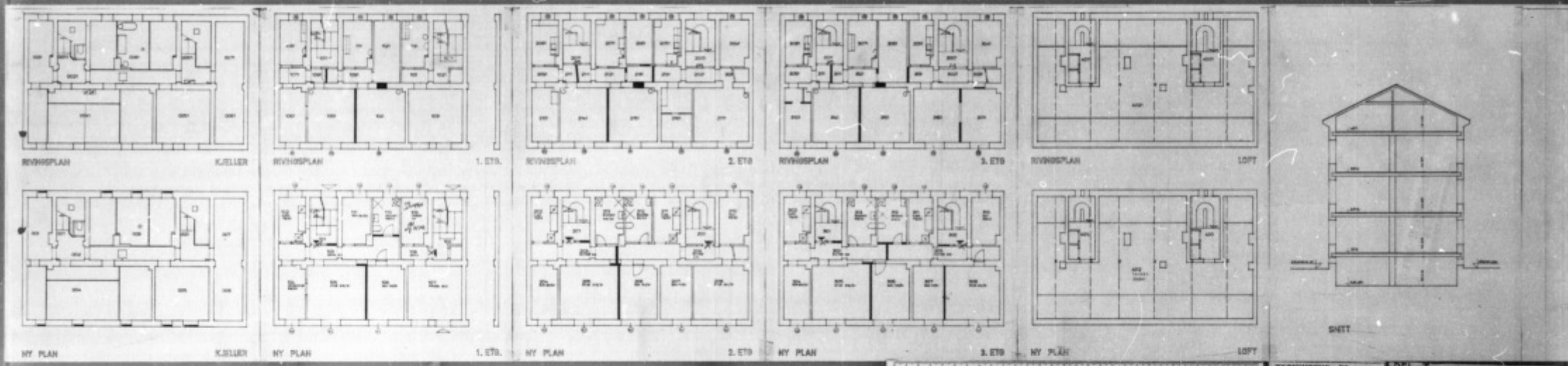
For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Per M.Berglie

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

SK C-16 ANDVORD

SAMMENSL LEIL OG INNR BAD OG WC.



TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 30 X

DEL I
TEGNINGEN ER DELT I TO R.G.A. MIKROFOTOGRAFERINGEN.
TITTELFELT OG TEGNINGNR. PÅ DEL II

EXPEDISJONS-DOKUMENT VÅNINGSHUS

C. & J.-No. 233. 95.
6 Bilag.
Anmeldelse
& Tegninger.

1429/95 1464/95

Expeditions-Dokument

argaaende Vaaningshus, Stald med Tuvet

paa Matr.-No. 33 Dalmenggade.

Indleveret 15de Juni 1895. Attesteret 20 Marts 1900.

Ovenstaaende Kb. Opmaalingsskjøn til Efterretning.
Christiania, den 17de Juni 1895.

P. D. Lange

B
267/95

Intet at bemerke
d. u. s.
Theodor Gallis.

Ovenstaaende Ombygningsforslag maa gives Afslag paa, da Bygningen ligger for nær Naboens Bygning og Vinduerne derfor ikke kan tillades. Ligeledes maa Forslaget om Forhøielse af Bygningen afslaas, da Bygningen ligger for nær Naboens Bygning og Vinduerne derfor ikke kan tillades.
Christiania den 18de Juni 1895.

P. D. Lange

CHRISTIANIA JURA 320/95 BRANDDEKOMMISSION

Overenstaaende Kb. skal kundgjøres.
Skulde nogen ikke kunne gjøre sine Indsigelser gjældende inden 2 Uger, saa vil Overenstaaende Kb. blive at anse som endelig.
Indsigelserne maa indgives i Duplikat og Grundeieren maa ligeledes indgive 2 Duplikater af Tegningerne.
Med hensyn til paatænkt Ombygning og Forhøielse af Bygningen maa Grundeieren henvises til Byggeforskrifterne.
Kontoret for Stadsingeniørvæsenet, den 19/6 95.

STADSINGENIØRVÆSENET 834.95 II

P. D. Lange

CHRISTIANIA EUROPÆISK KOMMISSION J.No. 265/95

Sendes Hr. Stadsingeniøren til Afgjørelse af de i §§ 13, 14 og 15 paabudne Bestemmelser.
Christiania 20de Juni 1895

G. Bull

BRUKSENDRING TIL LEILIGHET - FERDIGATTEST

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARKITEKT MNAL HÅVARD HOLM ENDRESEN
Dælenenggata 33A
0567 OSLO

Dato: 22.02.2017

Deres ref.: | Vår ref.: 201117256-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: May Holm | Arkivkode: 531

Byggeplass:	DÆLENENGGATA 33A	Eiendom:	227/112/0/0
Tiltakshaver:	Håvard Holm Endresen	Adresse:	Eilert Sundts gate 28, 0259 OSLO
Søker:	ARKITEKT MNAL HÅVARD HOLM ENDRESEN	Adresse:	Dælenenggata 33A, 0567 OSLO
Tiltakstype:	Forretning/salgslokaler	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Dælenenggata 33 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring fra butikk til leilighet, mottatt 15.02.2017.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201117256			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			1/15
Plan	02	20.11.2011	1/18
Fasade	04	20.11.2011	1/19

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 22.02.2017 av:

May Holm - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Håvard Holm Endresen, Eilert Sundts gate 28, 0259 OSLO, post@hvrd.no

BRUKSENDRING DEL AV LOFT TIL BOAREAL FOR

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BYGGESAKSRÅDGIVNING AS
Parkveien 69
0254 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 07.07.2021
	201908489 - 27 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Torunn Marie Eriksen	

Adresse:	DÆLENENGGATA 33 A-B	Eiendom:	227/112/0/0
Tiltakshaver:	LOFTSENTRALEN DRIFT AS	Søker:	BYGGESAKSRÅDGIVNING AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

Ferdigattest - Dælenenggata 33 A-B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring og ombygging av loft til bolig og fasadeendring, mottatt 23.06.2021.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201908489			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A-100	22.10.2019	9/6
Utomhusplan	A-101	23.10.2019	9/7
Plan kjeller	01	24.05.2019	9/8
Snitt A	04	22.10.2019	9/11
Plan 3 etasje	04	01.07.2020	13/8
Plan loft	02	03.07.2020	13/9
Takplan	03	01.07.2020	13/10
Fasade mot gate	05	01.07.2020	13/11
Fasade mot bakgård	A-118	04.06.2020	13/12

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Torunn Marie Eriksen - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
LOFTSENTRALEN DRIFT AS, c/o Cura eiendom As Josefines gate 29, 0351 OSLO

RIVING AV GARASJER OG OPPFØRING AV TOMANNSBOLIG -

BORHAVEN ARKITEKTER AS
Bjerregaards gate 1 A
0172 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 25.01.2024
	202111797 - 56 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Eirik Spånem Eliassen	

Adresse:	DÆLENENGGATA 33 C-D	Eiendom:	227/112/0/0
Tiltakshaver:	LOFTSENTRALEN DRIFT AS	Søker:	BORHAVEN ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest – Dælenenggata 33 C-D

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for riving av garasjer og oppføring av tomannsbolig, mottatt 16.01.2024.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202111797			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A011	28.06.2021	4/15
Situasjonsplan - riving av garasje		25.06.2021	4/18
Utomhusplan	A010	28.06.2021	4/22
Marksikringsplan	A002	14.10.2021	11/20
Perspektiv 1			11/31
Perspektiv 2			11/32
Plan 1 etasje	A011	10.02.2023	40/2
Plan 2 etasje	A012	10.02.2023	40/3
Takplan	A013	10.02.2023	40/4
Snitt 1	A021	10.02.2023	40/5

Snitt 2	A022	10.02.2023	40/6
Fasade nordvest	A034	10.02.2023	40/7
Fasade nordøst	A033	10.02.2023	40/8
Fasade sørvest	A031	10.02.2023	40/9
Fasade sørøst	A032	10.02.2023	40/10

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 17.03.2023.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Eirik Spånem Eliassen - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
LOFTSENTRALEN DRIFT AS, c/o Cura eiendom As, Josefines gate 29, 0351 OSLO

FASADEENDRING INNSETTING AV PORT -

Oslo kommune

FLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Borettslaget Dælenggata 31/33
Dælenggt.31

0567 OSLO

Rustad, Håkon Brask
Postboks 6722 Rodeløkka

0503 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	960062365	97/12416
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Pål J. Engebretsen	3. mars 1997

Arbeidssted : 227/0112 Dælenggata 33
Byggherre : Borettslaget Dælenggata 31/33, Dælenggt.31, 0567 OSLO
Arbeidets art: FASADEENDRING INNSETTING AV PORT

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 25.02.97.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Birgitte Solberg
Overingeniør

Pål J. Engebretsen
Pål J. Engebretsen
Ing.I

LIKNINGSVERDI

Skatteetaten

Dato
19.06.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 953 730 596 Andelsnr 11

Eiendommens adresse:

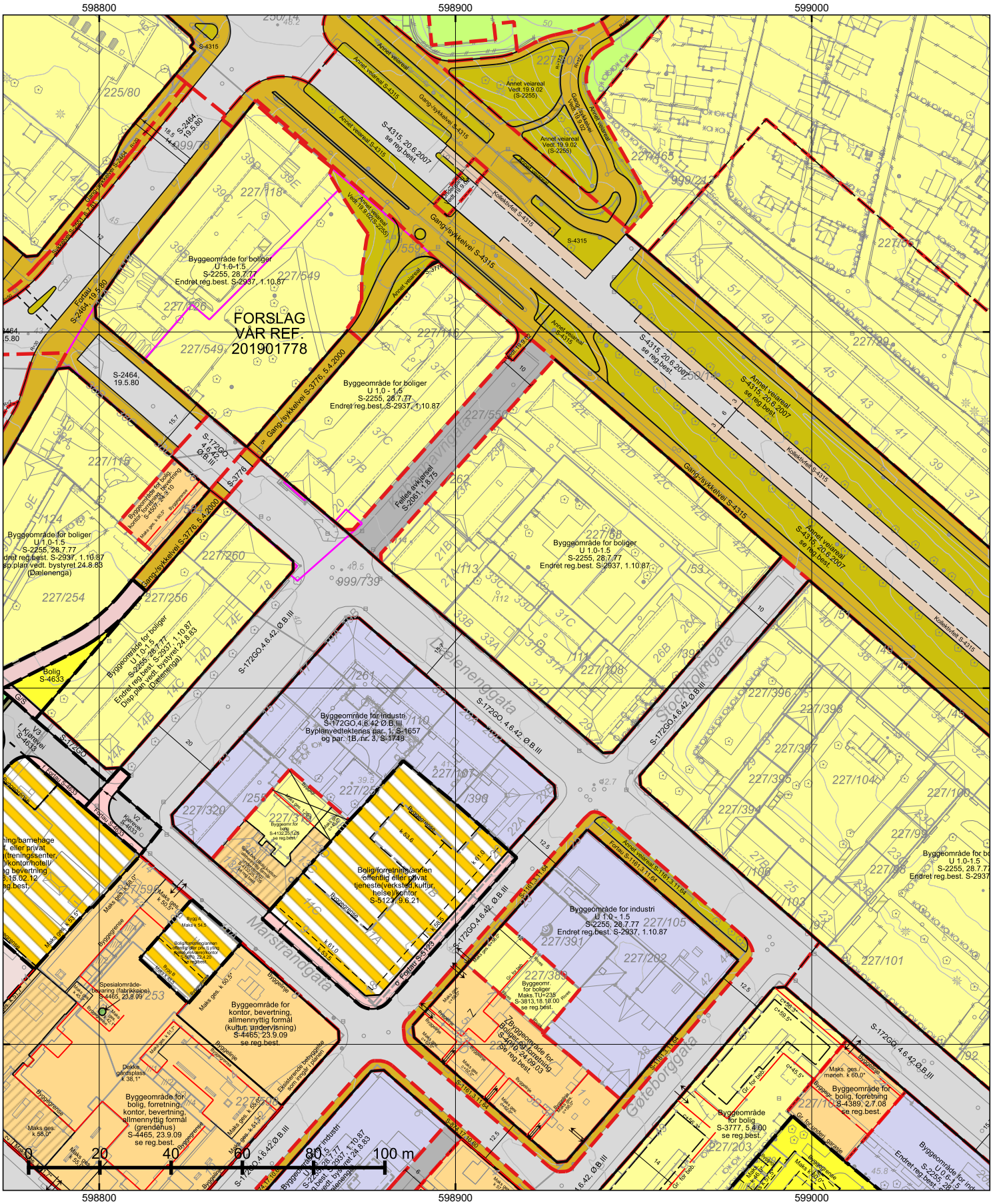
Dælenenggata 33A, 0567 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 900 681
Som sekundærbolig:	kr 7 602 724

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

REGULERINGSKART_
A3.PDF



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

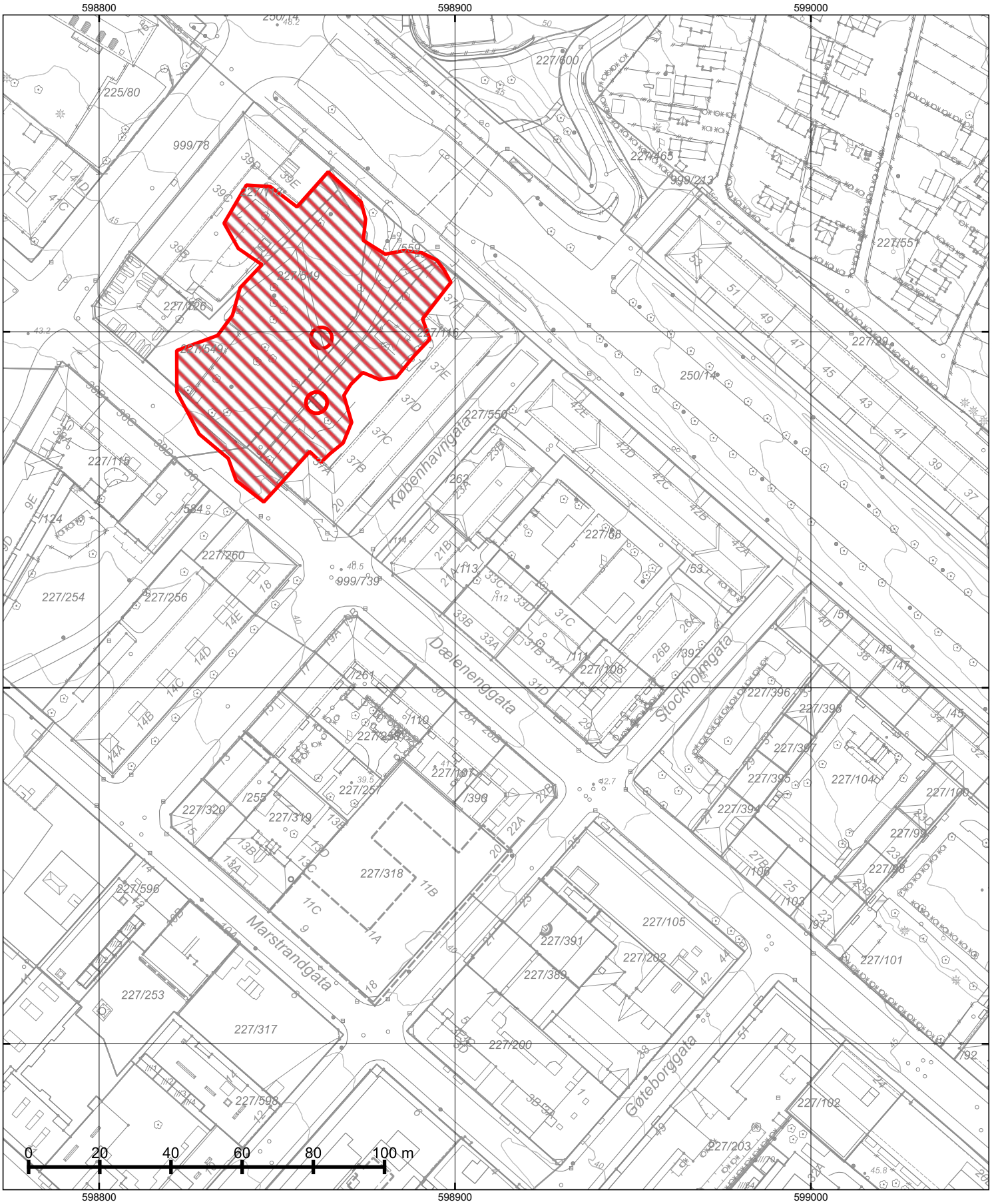
PlottID/Best.nr: 144403/ 86513911	Deres ref.: 63733/ WM120_6_3005345
Adresse: DÆLENENGGATA 33A	Kommentar:
Gnr/Bnr: 227/112	

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

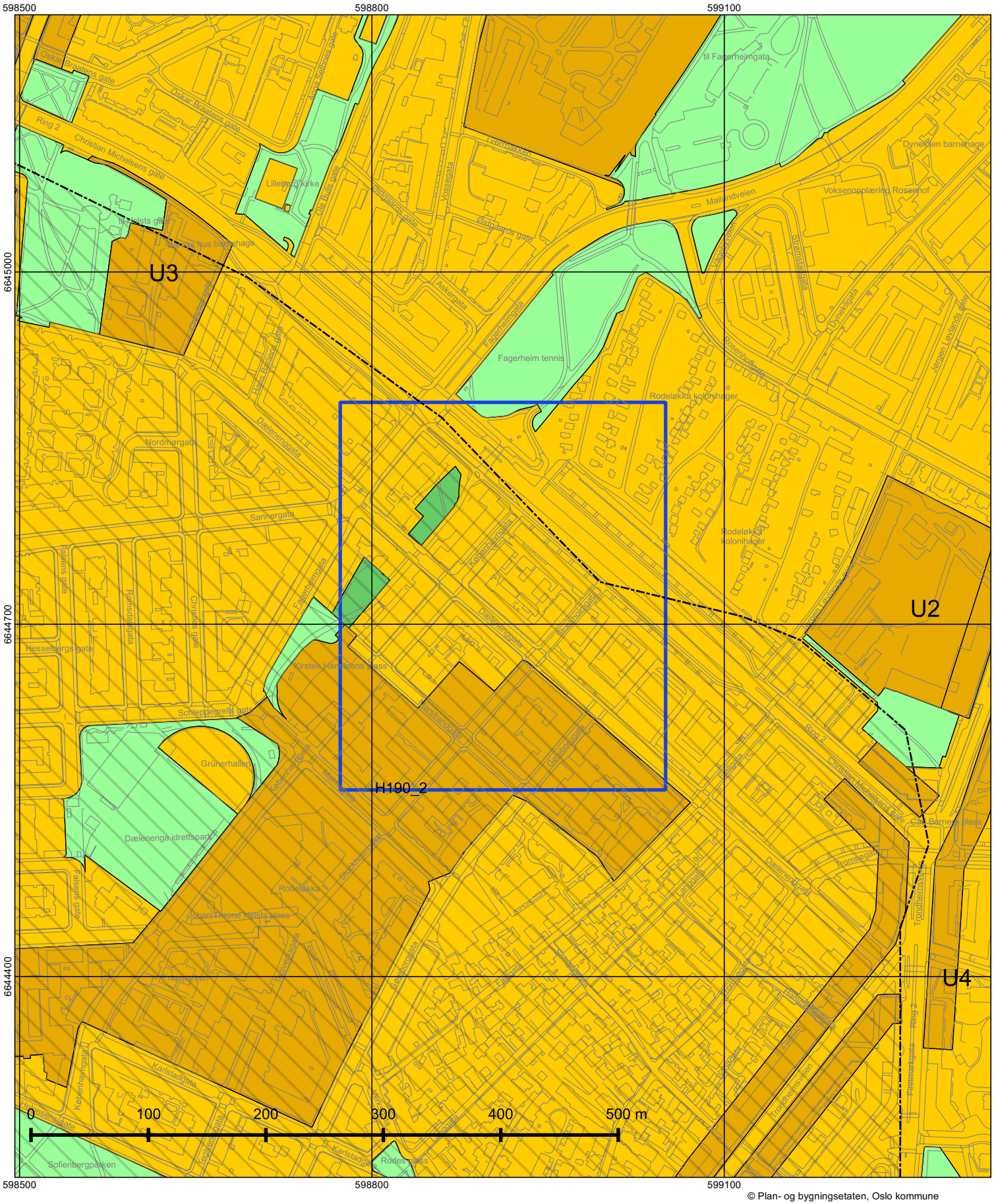
Dato: 10.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 144403/ 86513911
Deres ref.: 63733/ WM120_6_3005345
Adresse: DÆLENENGGATA 33A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 227/112

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 144403/86513911
Deres ref.: 63733/ WM120_6_3005345

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Dælenenggata 33A
Andelsnr. 11 Orgnr. 953730596 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
6-25-0356

Meglerforetak: Park Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Frida Harbu Hoen

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 90 50 82 30

E-post: Frida.hoen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon:	----------	Referanse og tlf nr:	----------
Lånt kapital:	----------	Kr	----------
Egenkapital:	----------	Kr	----------
Totalt:	----------	**Kr**	----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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

Notater