PRIVATMEGLEREN
PRIMERA

DÆLENENGGATA 20 B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattestens første side

Meglers verdivurdering

Seksjoneringsbegjæring

Reguleringskart

Husordensregler og vedtekter

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Dælenenggata 20 B 0567 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1938
BRA:	52 m^2
BRA-i:	47 m^2
Rapportdato:	15.6.2026 (Gyldig til 15.6.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	7	10	0	1

Trond-Robert Wilhelmsen
Tømrermester/Takstmann
Takst øst AS

rw@takstost.no
92035224

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/43892

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	Elde/slitasje/dørblad tilknyttet balkongdør "subber" i terskel grunnet skjevheter.
Kjøkken - Overflater og innredning	Elde/slitasje.
Kjøkken - Avtrekk	Støy/bruksslitasje.
Avløpsrør	Alder på avløpsanlegg.
Vannledninger	Alder på vanninstallasjoner.
Våtrom: Bad/Vaskerom - Overflater	Riss i himling ved takventil/silikonfuger i dusjsone med svertesopp/flere sprukkede og skadede gulvfliser.
Våtrom: Bad/Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk	Alder på tettesjikt/overflater.
Våtrom: Bad/Vaskerom - Sanitærutstyr	Elde/slitasje.
Gulv	Oppsprekking/svelling.
Innvendige dører	Elde/slitasje.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad/Vaskerom - Fukt	Manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

Lovlighet / HMS

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde på rekkverket.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
1.6.2026	**15.6.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Fosse Invest AS**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Egenerklæringsskjema er fylt ut av eier. Ingen avvik fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring i forhold til egne observasjoner og vurderinger. Datert 27.05.2026.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Trond-Robert Wilhelmsen**	Telefon:	**92035224**
Firma:	**Takst øst AS**	Epost:	**rw@takstost.no**
Tittel:	**Tømrermester/Takstmann**	Adresse:	**Nygardsvegen 8 B, 2008 FJERDINGBY**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Gjensidige**		

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og felles kjeller.
Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG-3 i rapporten.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Dælenenggata 20 B, 0567 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**227**	Bruksnr:	**572**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**31**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1938** - Iflg. EDR.						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Betongkonstruksjon forblendet med teglstein. Flatt tak tekket med papp/membran. Vinduer og balkongdører med 2-lags glass og trekarmer. Felles trapp i støpt betong. Personheis i oppgang.

Tomtestørrelse: 1488.2 m^2. Iflg. EDR.
Oppgitt areal kan fravike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.
Vei: offentlig. Vann: offentlig. Avløp: offentlig.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2006-2008	Ombyggingen fra kontor til bolig.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	**47**	**47** Romfordeling: Entrè/gang, soverom, bad/vaskerom og stue/kjøkken. (Takhøyde ca. 220-288 cm).	**0**	**0**	**6**
Kjeller	**5**	**0**	**5** Romfordeling: Kjellerbod.	**0**	**0**
Totalt m²	**52**	**47**	**5**	**0**	**6**

Kommentar til arealberegning

Utover overnevnte areal er det en kjellerbod på 4,8 m2. Nr. 31. Boden ble påvist av eier og er tatt med i BRA-e.
Det gjøres oppmerksom på at boligens eksterne bod tilhører sameiets fellesareal, og at boden således ikke eies av den enkelte. Sameiet kan ved vedtak beslutte annet bruk av fellesarealet og disponering av bodarealet kan dermed opphøre.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong utført med støpt dekke, forankret til bygning. Rekkverk utført i stål/aluminium m/glass. Størrelse: 5,5 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-1**

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med 2-lags glass og trekarmer. Malt ytterdør (B30) med kikkehull.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at ytterdøren er malt i 2026.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Vinduer og dører fra 2007 med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. Punktering er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Dørblad tilknyttet balkongdør "subber" i terskel grunnet skjevheter.
TG-2 gis grunnet elde, slitasje, samt oppgitt avvik.

Eier opplyser at ytterdøren er malt i 2026.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Justering av balkongdør.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke

Etasjeskille i betong.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-1**

Etasjeskiller fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner og bruk av niveleringsutstyr. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Skjevheter og ujevnheter ble registrert.
Lokalt avvik er målt opp til 8 mm. Totalt avvik er målt opp til 14 mm.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Kjøkkeninnredning med malte fronter, laminat benkeplate, oppvaskkum, ventilator, plater over benk, oppvaskmaskin, integrert kjøl/fryseskap (april 2025), stekeovn (februar 2020) og induksjon platetopp (juli 2024).

Innredning fra 2008 fremstår med normal tilstand i henhold til alder. Benkeplate har svellet i underkant.
TG-2 gis grunnet elde og slitasje.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Oppgraderinger må påregnes.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

Avtrekk fungerte ved enkel test. TG-2 gis grunnet noe støy/bruksslitasje.

Anbefalte tiltak avtrekk
Service på installasjoner.

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde på rekkverket.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Avløpsinstallasjoner fra 2008.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved sluket/etasjeskille. Innvendige avløpsrør fra 2008 har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader. Ingen negative avvik ble observert på befaringsdagen.
Avløpsanlegg gis TG-2 grunnet alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vanninstallasjoner fra 2008.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ikke kontrollerbart
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved veggjennomføringer. Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Adkomst til fordelerskap for rør-i-rør system via luke i himling på bad/vaskerom. Vanninstallasjoner fra 2008 har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen. Vanninstallasjoner gis TG-2 grunnet alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Ja

Oppsummering av elektrisk

Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt.

Eier opplyser at det er utført generell el-sjekk i mai 2026. Feil/mangler har blitt utbedret i ettertid av Pettersen Elektrikerfirma. Dokumentasjon foreligger.

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

6.10 Våtrom: Bad/Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagte overflater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Lokal utbedring av membran ved sluk ble utført i regi av NSK Våtrom AS. Dokumentasjon på utførte arbeider foreligger.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Riss i himling ved takventil. Silikonfuger i dusjsone med svertesopp. Flere sprukkede og skadede gulvfliser.
Oppgitte avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak overflater

Utskifting av dårlige silikonfuger.
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Rørføringer til dusjbatteri er ikke synlige for inspeksjon da disse er skjult bak deksel.

Ved befaring den 01.06.2026 ble det påvist avvik ved membrantilslutningen rundt sluket. Det opplyses at lokal utbedring av membran ved sluket i ettertid er utført av NSK Våtrom AS. Fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider er datert 08.06.2026.

Tettesjikt og overflater er av eldre dato. Selv om det er utført lokal utbedring ved sluket, vil restlevetiden for den øvrige våtromskonstruksjonen være usikker. Sluk og membrantilslutning lar seg ikke kontrollere fullt ut uten destruktive inngrep.

TG-2 gis på bakgrunn av alder på tettesjiktet og begrensede kontrollmuligheter.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Baderommet er modent for rehabilitering.
Grunnet usikkerhet rundt tetthet, anbefales det å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Bad/vaskerom med veggmontert toalett, dusjvegg i herdet glass, opplegg for vaskemaskin, innmurt speil, baderomsinnredning med malte fronter og laminat benkeplate med nedfelt servant.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Annen godkjent løsning

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Sanitærutstyr og innredninger med normal elde og slitasje, alder tatt i betrakting.
Baderomsinnredning med svelleskader.
TG-2 gis grunnet elde og slitasje.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Oppgraderinger må påregnes.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk fungerte ved enkel test.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-IU
På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Utførte arbeider med manglende funksjon. TG-2.	

6.11 Gulv

Beskrivelse
Overflater: 3-stavs eikeparkett.

Oppsummering	TG-2
Parkett er oppsprukket flere steder, samt har svellet ved kjøkkendel. Oppgitte avvik gis TG-2. Gulv gis TG-1 og TG-2. Eier opplyser at parkett er slipt og overflatebehandlet i mai 2026.	

6.12 Vegger

Beskrivelse

Overflater: malte flater.

Eier opplyser at alle vegger er overflatebehandlet i 2026.

Oppsummering **TG-1**

Overflater med normal elde og slitasje.

6.13 Himling

Beskrivelse

Overflater: malte flater.

Eier opplyser at alle himlinger er overflatebehandlet i 2026.

Oppsummering **TG-1**

Overflater med normal elde og slitasje.

6.14 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte innerdører.
Skyvedører.

Oppsummering **TG-2**

Innerdører med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning.
TG-2 gis grunnet elde og slitasje. Dører gis TG-1 og TG-2.

6.15 Elvarme

Beskrivelse

Gulvvarme på bad/vaskerom.
Panelovner.
Installasjonene er ikke funksjonstestet eller vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.16 Annet fast inventar

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe.

Oppsummering	TG-1
Inventar med normal elde og slitasje.	

6.17 Belysning

Beskrivelse

Downlights på bad/vaskerom.
Installasjonene er ikke funksjonstestet eller vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.18 Utendørs

Beskrivelse

Utelys.
Utestrøm.
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.19 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Vannbåren varme
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma: PRIVATMEGLEREN PRIMERA — Oppdragsnr.: 125260102

Adresse: ØVRE ENGGATA 20 B

Postnr.: 0567 Sted: OSLO

Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja
Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig:

Når kjøpte du boligen? 2009 Hvor lenge har du bodd i boligen? 0 År 0 Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? GJENSIDIGE Polise/avtalenr.: 78986730

Selger 1 Fornavn: FOSSE INVEST AS Etternavn:

Selger 2 Fornavn: Etternavn:

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

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

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: OPPDAGET UTETTHET I SLUK VED TAKSTBEFARING JUNI 26

2. **Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: LOKAL UTBEDRING AV MEMBRAN I SLUK

2.1 **Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:**

Beskrivelse: JUNI 2026: UTBEDRET MEMBRAN, NY SLUKMANSJETT UNDER KLEMRING

2.2 **Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: SE OVER. TILBUD MED ARBEIDSBESKRIVELSE + FAKTURA

2.3 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse: NORSK SKADEKONTROLL AS / VÅTROMSREPARATØREN.

2.4 **Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2.5 **Er forholdet byggemeldt?** ☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

4. **Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.**

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: MAI 2026: GENERELL KONTROLL AV PAKNINGER PÅ BAD

4.1 **Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse HÆRLAND RØR AS

5. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

9. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.1 **Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

11. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.**

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse MAI 2026: FESTE LØST JTIKK PÅ BAD OG GENERELL EL-SJEKK

11.1 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse PETTERSEN ELEKTRIKERFIRMA

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

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse RISIKOVURDERING OG SLUTTKONTROLL DOKUMENTASJON

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

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse SE PUNKT 11.

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

14. **Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

15. **Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

16. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17. **Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17.1 **Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.1 **Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.2 **Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?**

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse UTFØRT I STUE/KJØKKEN 2013 Siste målte radonverdi ÅRSMIDDELVERDI 17 *

19. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt20.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

19.1 **Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

20. **Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

21. **Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

22. **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)? Hvis ja, redegjør:**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

24. **Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/øktfellesgjeld?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

25. **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 Beskrivelse

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

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse OPPDAGET SKJEGGKRE I LEILIGHET 2 GANG 4. ETASJE. FEB. 2026 BRK. FORSIKRING KONTAKTET.

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

* DETTE ER UNDER TILTAKSGRENSEN PÅ 100 Bq/m^3 I OPPHOLDSROM.

27. **Hvor mange leiligheter eier du/din bedrift i dette borettslaget?** 1

28. **Hvor lenge har du eid leiligheten? (Du må ha eid leiligheten i minst 2 år for å kunne tegne Boligselgerforsikring for profesjonelle)** 17 ÅR

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 selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring for profesjonelle 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- ved salg av næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg
- ved salg av helårs- og fritidsbolig må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.
Dersom selskapet 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.
For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☒ Jeg ønsker å tegne Boligselgerforsikring for profesjonelle og bekrefter at jeg har mottatt og lest forsikringsvilkårene samt informasjonsbrosjyren for selger i forbindelse med kjøp av Boligselgerforsikring for profesjonelle. Forsikringen trer i kraft når det foreligger budaksept mellom partene, dog maksimalt 12 måneder før overtakelsen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, men maksimalt 12 månedene før overtakelsen. Jeg bekrefter herved at eiendommen er regulert som bolig og ikke næringseiendom. Jeg har eid eiendommen i 2 år eller mer og/eller at salget ikke skjer mellom ektefeller eller slektninger i direkte opp- eller neddstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller tidligere har bodd på eiendommen.

Gyldig forsikring krever at det foreligger en tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg forstår at eiendomsmegler ikke har myndighet til å gjøre unntak fra de ovennevnte begrensningene. Jeg er klar over at 8 % av den totale forsikringskostnaden er et honorar til Söderberg & Partners.

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

Dato OSLO 27.05.26	Sted OSLO

Signatur selger 1:

Signatur selger 2:

Energiattest



Adresse **Dælenenggata 20B, 0567 OSLO**	
Dato for energimerking **16.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-312634**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81362734**
Gårdsnummer **227**	Bruksnummer **572**
Seksjonsnummer **31**	Bruksenhetsnummer **H0304**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1938**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **52,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **47,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

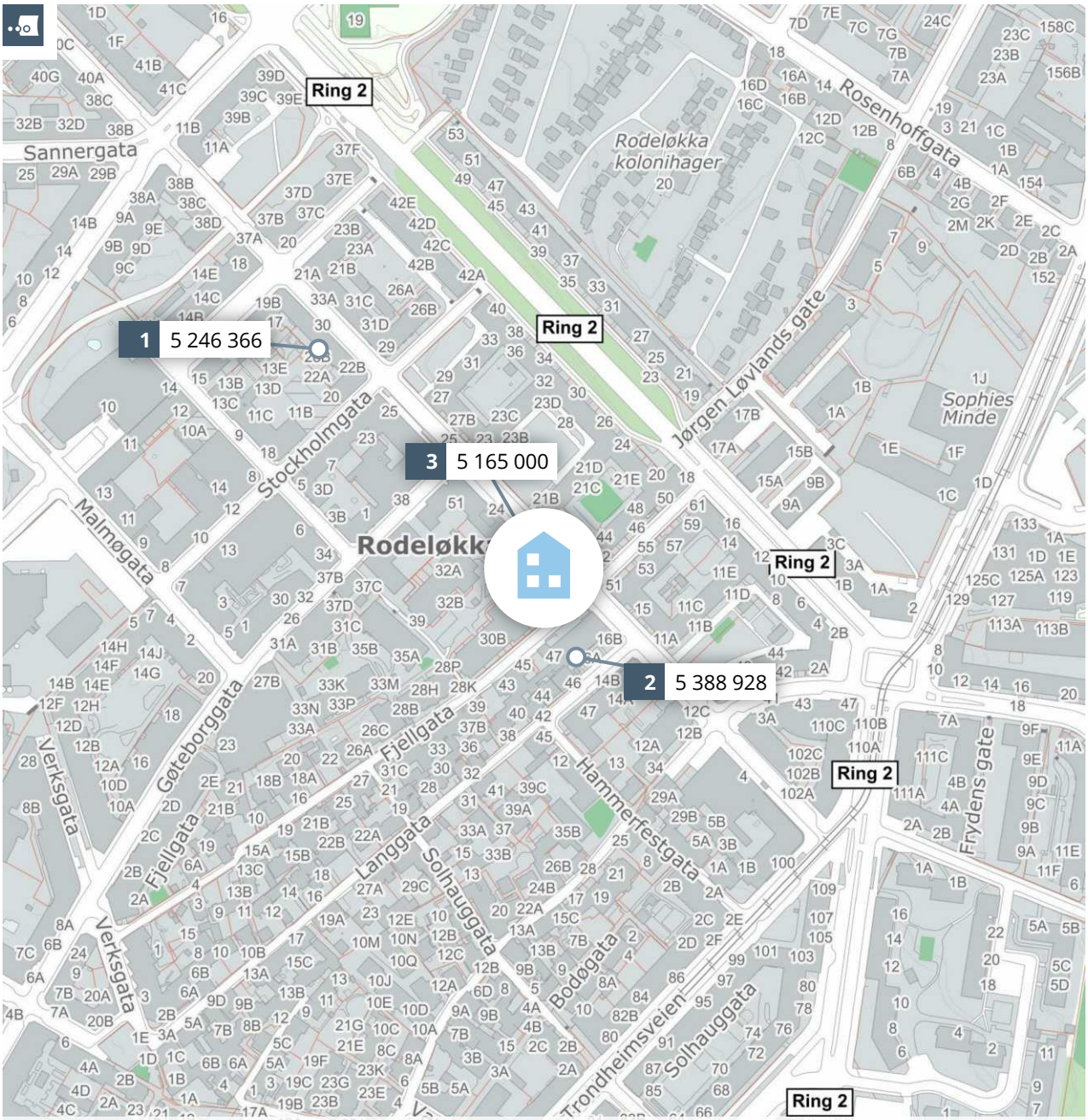
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **216,60 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **216,60 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **10 180 kWh**



Meglers verdivurdering

DÆLENENGGATA 20 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Primera AS den 17.06.2026

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: Grethe E. Ormstad.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Dælenenggata 20 B, 0567 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1938

GNR 227 BNR 572 FNR 0 SNR 31 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS RODELØKKA RODE 7

Verdivurdert til

4 850 000

0	4 850 000	103 191
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	47 m²	5 m²	- m²	6 m²	- m²	- m²
Byggeår						1938

Fellesutgifter	2 936
Formue	9 748
Soverom	1
Etasje	3

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Dælenenggata 28 A 46 m² 1899 1. etg 2 sov			09.06.2026	5 065 000	**4 925 000**	321 366	5 246 366	**114 051**
2	Dælenenggata 16 A 48 m² 1934 3. etg 1 sov			13.05.2026	4 790 000	**5 200 000**	188 928	5 388 928	**112 269**
3	Dælenenggata 20 B 47 m² 2008 3. etg 1 sov			14.01.2025	4 875 000	**5 165 000**	0	5 165 000	**109 894**

Velkommen til Dælenenggata 20 B – en spennende 2-roms selveier fra 2008 med heis og solrik, sørvestvendt balkong.

Her bor du i rolige og sjarmerende omgivelser på Rodeløkka, rett ved Carl Berner og Grünerløkka, med umiddelbar nærhet til alt bylivet har å by på, inkludert kollektivtransport, restauranter, shopping og rekreasjonsområder.

Leiligheten er gjennomgående med gode lysforhold og generøs takhøyde, som gir en innbydende romfølelse. Standard er fra byggeår og fremstår som velholdt, med utført overflatebehandling i 2026. Noe modernisering kan påregnes.

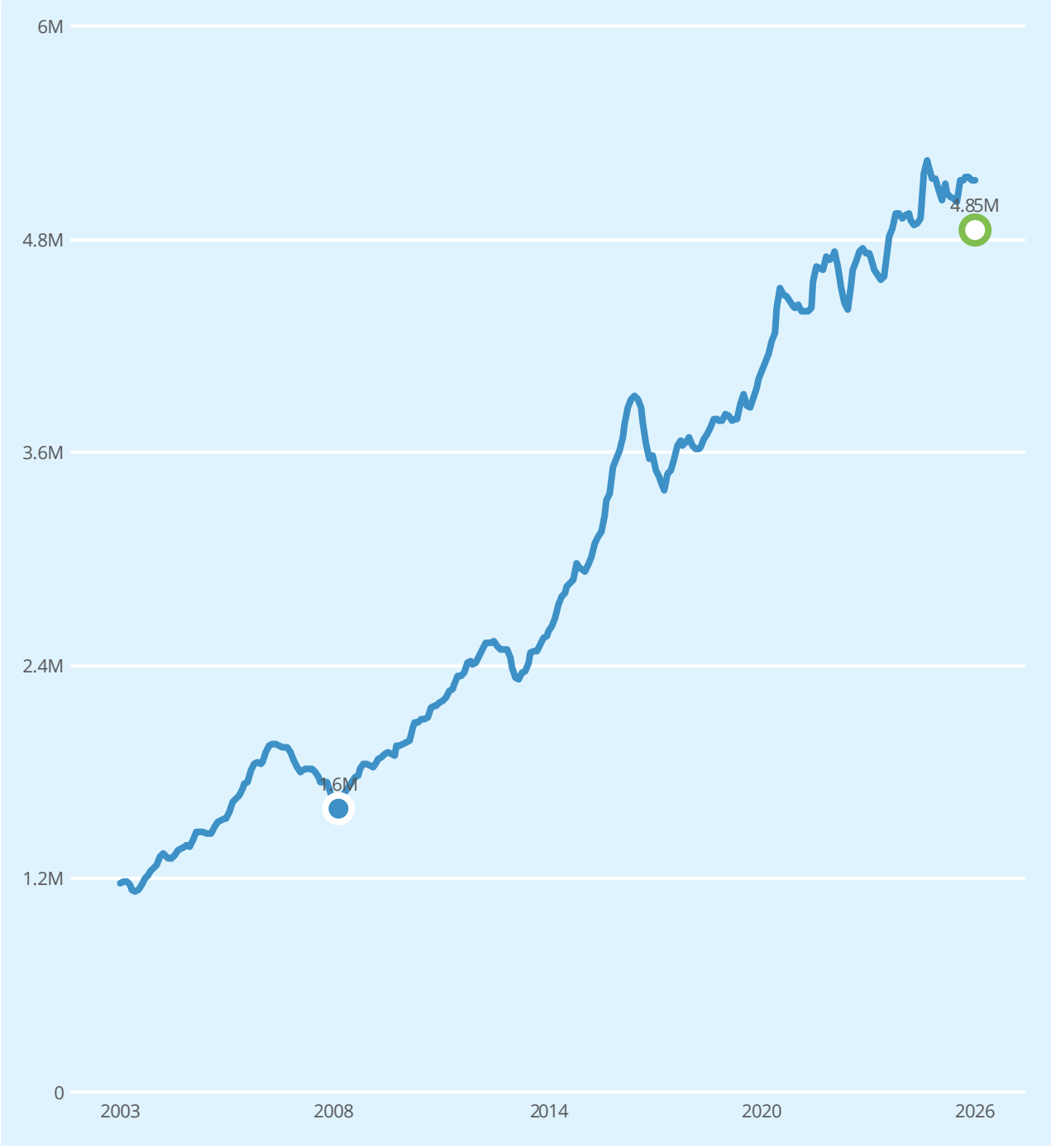
Balkongen er på 6 kvm og byr på nydelige solforhold fra formiddag til tidlig kveld. I tillegg har du tilgang til felles takterrasse. Lave felleskostnader inkluderer varmtvann, kabel-tv og fiber. Det medfølger egen bod på 5 kvm.

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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
13.01.2009		13.01.2009	-	1 600 000	-	1 600 000

Leiligheter til salgs i RODELØKKA RODE 7 grunnkrets nå

12
leiligheter til salgs

7.3M
7.1M
6 874 000 Prisantydning i snitt
6.7M
6.5M
6.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
54
dager

Leiligheter solgt i RODELØKKA RODE 7 grunnkrets siste 3 mnd

26
leiligheter solgt

7.5M
7 288 000 Salgspris i snitt
7 143 000 Prisantydning i snitt
6.9M
6.7M

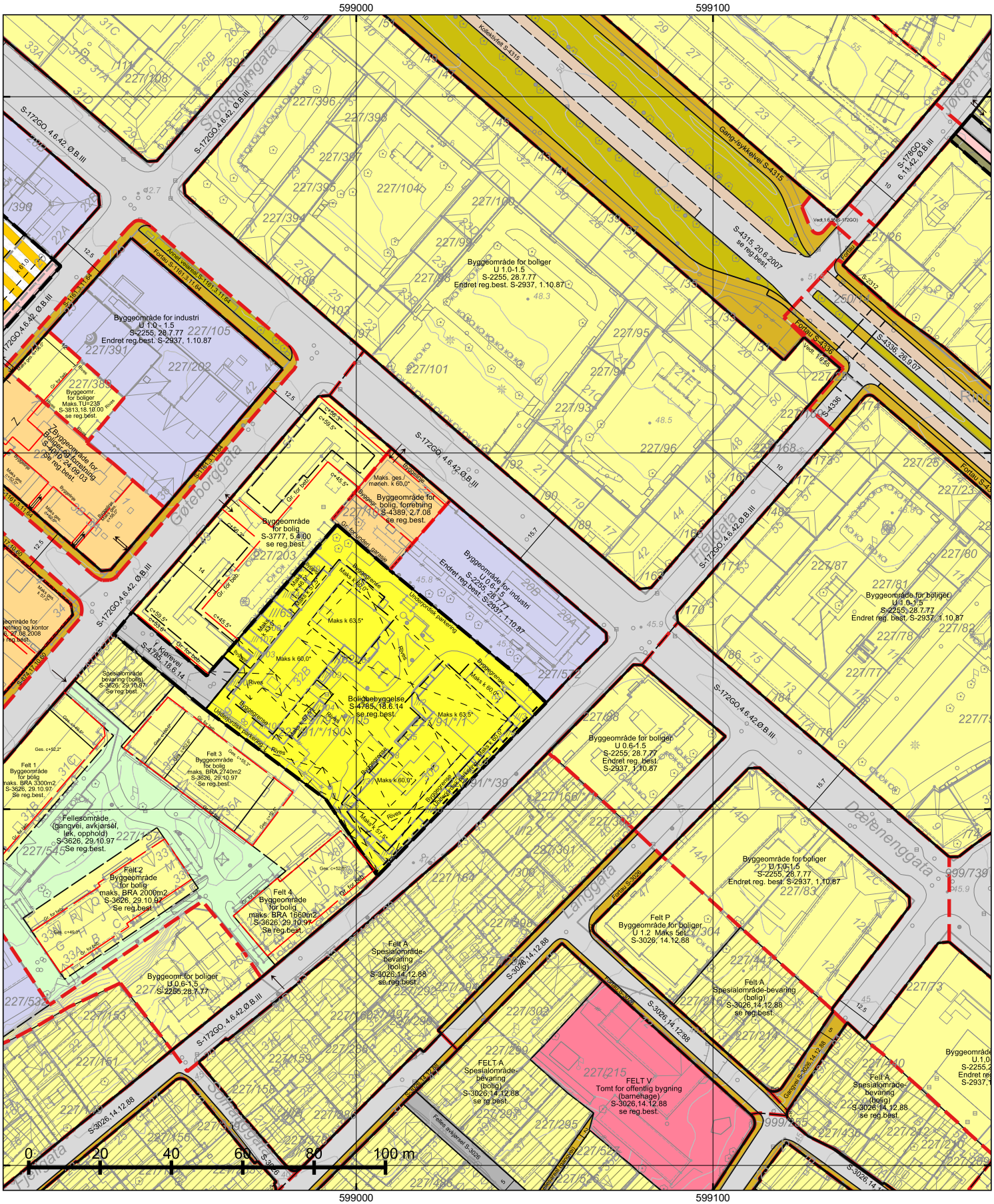
Solgt i snitt i løpet av
23
dager

for 2.5% over prisantydning

Analyse m²-priser

109 711 RODELØKKA RODE 7 grunnkrets i snitt siste 3 mnd
108 970 Grünerløkka bydel i snitt siste 3 mnd

103 191 Dælenenggata 20 B
Totalpris 4 850 000



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

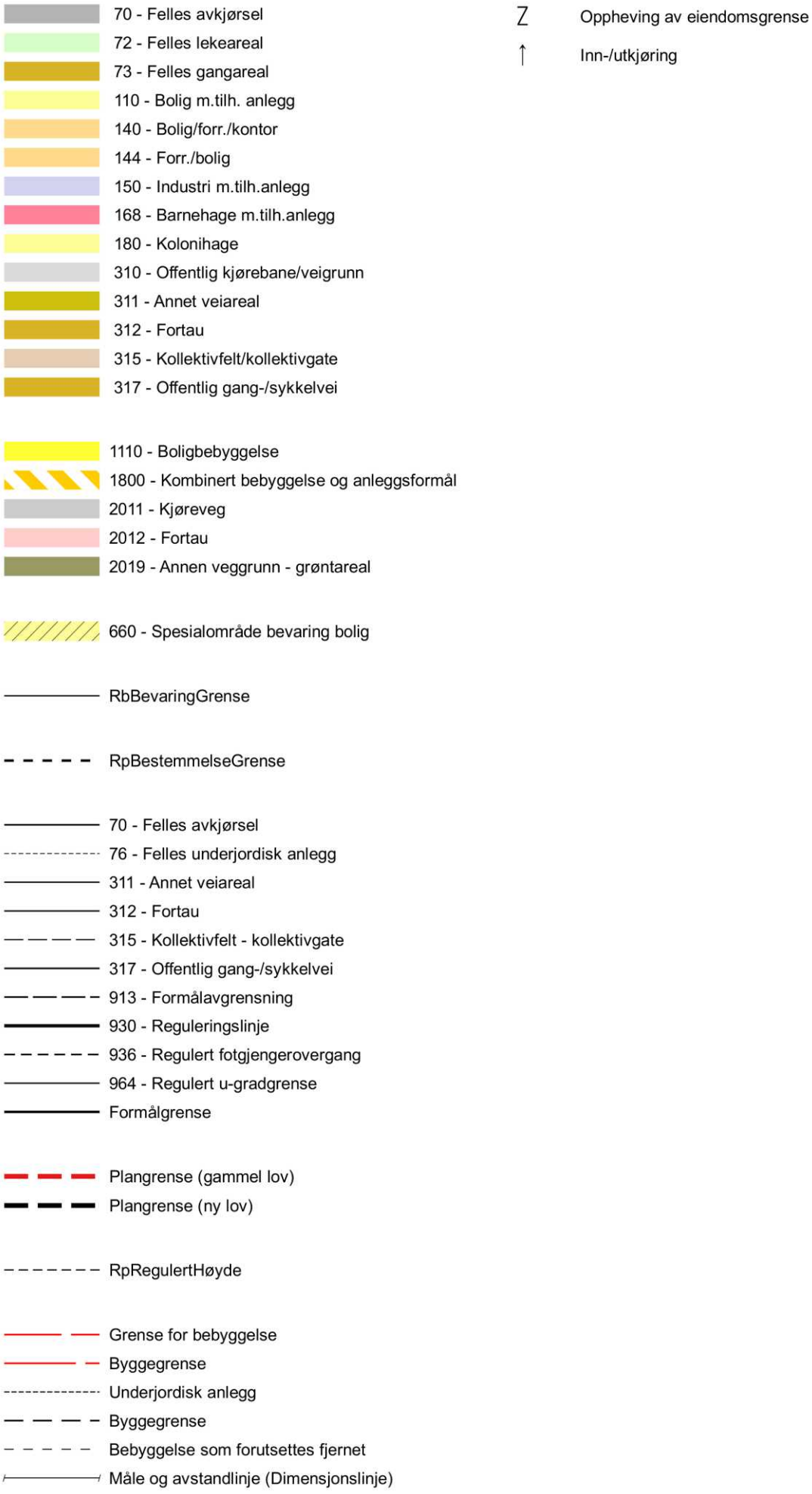
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 158579/ 86533755
Deres ref.:
Adresse: Dælenenggata 20
Kommentar:
Gnr/Bnr: 227/572

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)



Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

Plan- og bygningsetaten
Org.nr. 971 040 823

☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☐ **Begjæring om reseksjonering**

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	227	572		1-55

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
990 626 170	Dælenenggaten 20 AS		1/1

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	N	140	G	11	B	62	B	21	B	39	B	31	B	47	B
2	B	47	BG	12	B	66	B	22	B	62	B	32	B	39	B
3	B	47	BG	13	B	47	B	23	B	66	B	33	B	62	B
4	B	47	BG	14	B	47	B	24	B	47	B	34	B	66	B
5	B	47	BG	15	B	47	B	25	B	47	B	35	B	47	B
6	B	47	BG	16	B	47	B	26	B	47	B	36	B	47	B
7	B	47	BG	17	B	47	B	27	B	47	B	37	B	47	B
8	B	47	BG	18	B	47	B	28	B	47	B	38	B	47	B
9	B	47	BG	19	B	47	B	29	B	47	B	39	B	47	B
10	B	39	BG	20	B	47	B	30	B	47	B	40	B	47	B
SUM BRØK		555		SUM BRØK		504		SUM BRØK		496		SUM BRØK		496	

SUM BRØK (TELLERE) **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Rettet opp etter avtale med Vidar G. Wergeland 28/10-08 Kjetil Engebø

Doknr: 957438 Tinglyst: 26.11.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Anne Lise Braathen
ANNE LISE BRAATHEN

~~Kai Endedal~~
~~KAI ENDEDAL~~

Ole M. Braathen
OLE M. BRAATHEN

Bjørn A. Braathen
BJØRN A. BRAATHEN

4

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

Plan- og bygningsetaten
Org.nr. 971 040 823

☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☐ **Begjæring om reseksjonering**

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	227	572		1 - 55

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
990 626 170	Dælenenggaten 20 AS		1/1

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
41	B	47	B	51	B	47	B	21				31			
42	B	47	B	52	B	47	B	22				32			
43	B	39	B	53	B	47	B	23				33			
44	B	62	B	54	B	47	B	24				34			
45	B	50	B	55	B	39	B	25				35			
46	B	33	B	16				26				36			
47	B	47	B	17				27				37			
48	B	47	B	18				28				38			
49	B	47	B	19				29				39			
50	B	47	B	20				30				40			
SUM BRØK		466		SUM BRØK		227		SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 2744 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Rettet opp etter avtale m/ col Vidar G. Wengelandl 28/10-08 Signatur

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Anne Lise Braathen
ANNE LISE BRAATHEN

~~KAI ENGEBRET~~

OLE M. BRAATHEN

BJØRN A. BRAATHEN

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

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

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

Rettet opp etter avtale med Victor G. Wergeland. 28/10-08 og 19/11-08 Kjell Lange

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
~~Oslo, 17.10.2007~~	~~Kai Engeland~~	~~KAI ENGELAND~~	
Oslo 17.10.2007	Ole M. Braathen	OLE M. BRAATHEN	Ihht. firmaattest. for Dalenengaten 20 AS
Oslo, 17.10.2007	Bjørn A. Braathen	Bjørn A. Braathen	
Oslo 28.10.08	Anne Lise Braathen	ANNE LISE BRAATHEN	

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side ~~2 av 8~~

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

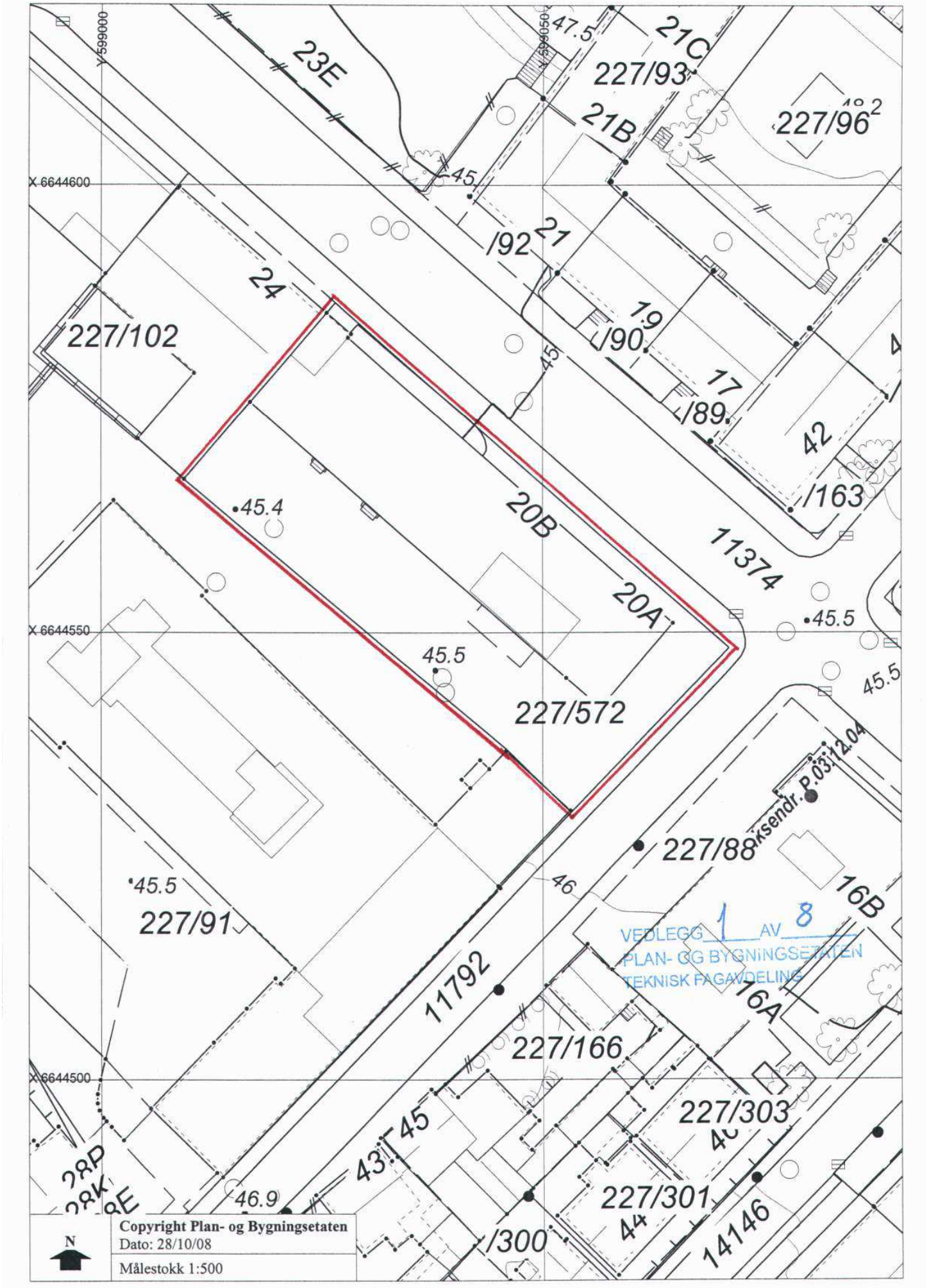
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
227	572		1-55	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
19/11-2008	Berit Daniels	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side ~~3 av 3~~



VEDLEGG 1 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



ims 11.1.2008
ims 16.10.2007

Dælenengata 20 A-B

G nr 127 B nr ~~77~~ 572

Plan kjeller

tilleggareal

fellesareal

VEDLEGG 2 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 3 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



ims 30.4.2008

Dælenengata 20 A-B

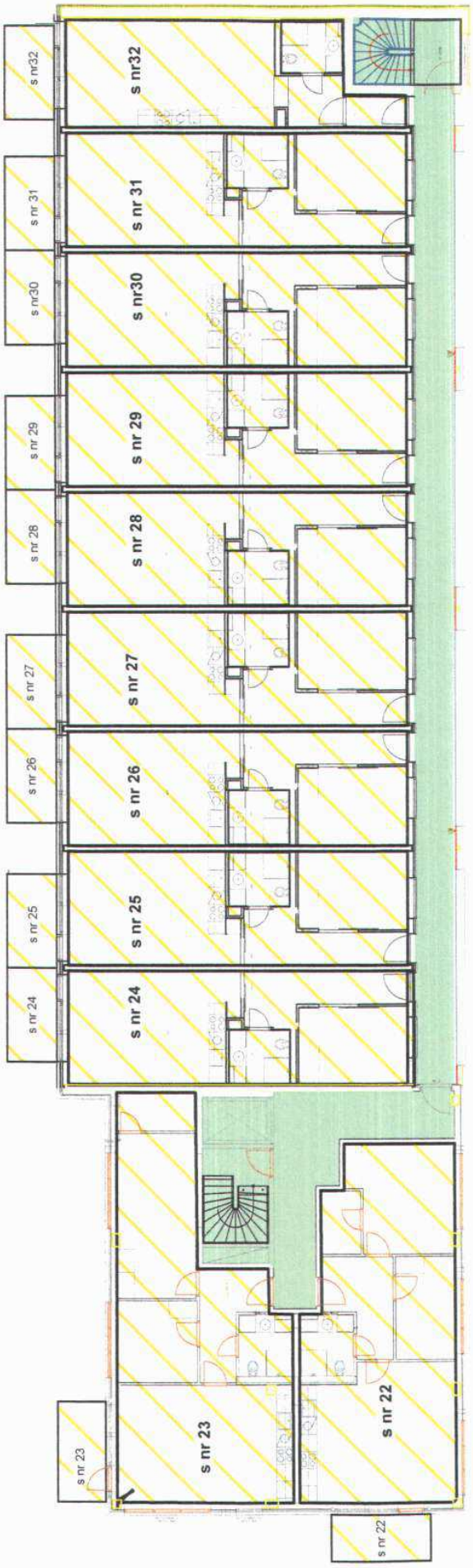
G nr. 227 B nr. 512

Plan 2. etasje

seksjon

fellesareal

VEDLEGG 4 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



ims 16.10.2007

Dælenengata 20 A-B

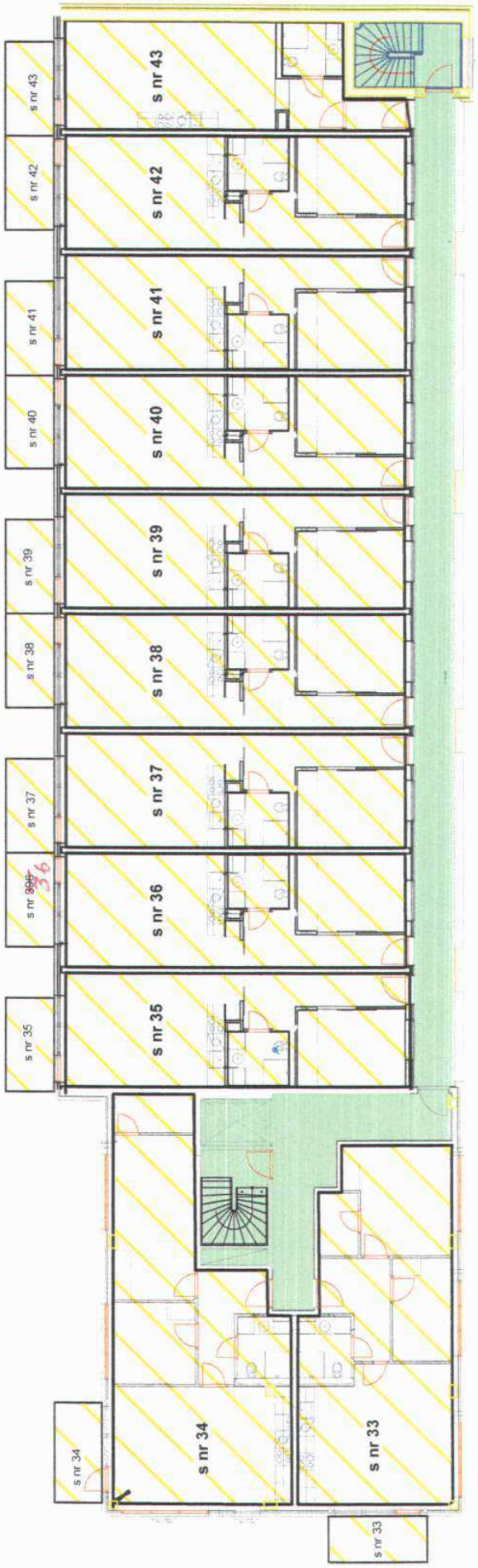
G nr. 227 B nr. 572

Plan 3. etasje

seksjon

fellesareal

VEDLEGG 5 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



ims 16.10.2007

Dælenengata 20 A-B

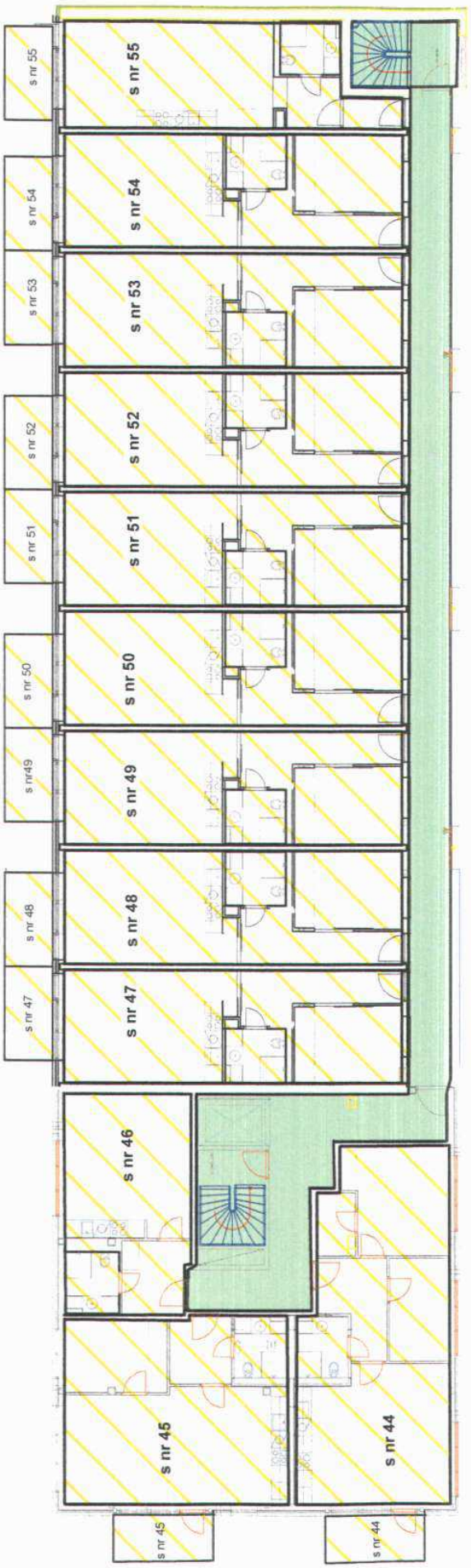
G nr 227 B nr 572

Plan 4. etasje

seksjon

fellesareal

VEDLEGG 6 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



ims 16.10.2007

Dælenengata 20 A-B

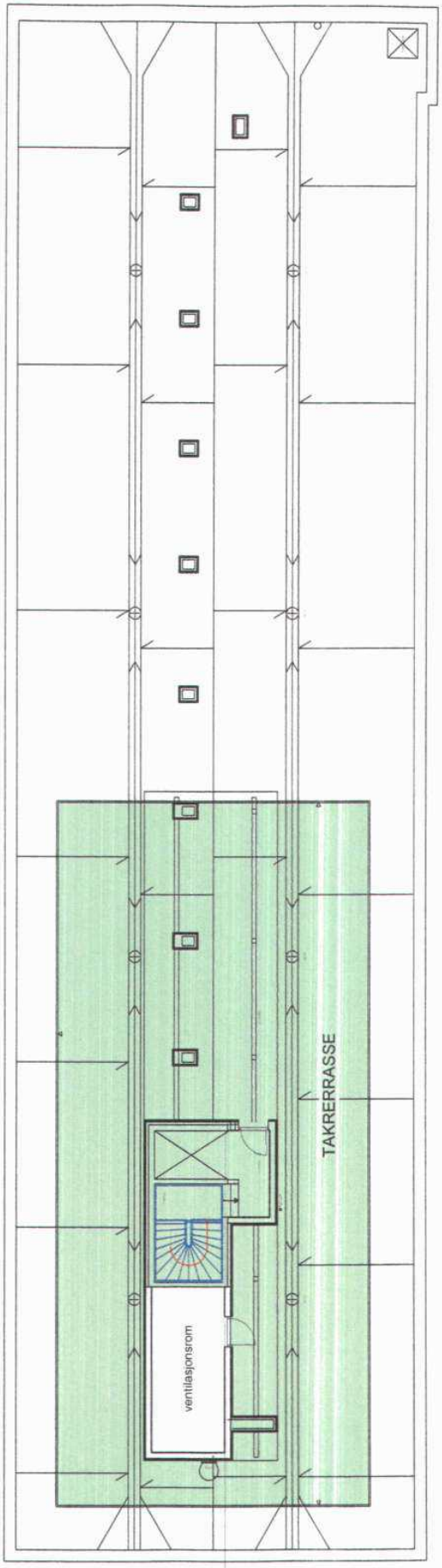
G nr 227 B nr 572

Plan 5. etasje

seksjon

fellesareal

VEDLEGG 7 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



ims 16.10.2007

Dælenengata 20 A-B

G nr. 227 B nr. 572

Takplan

fellesareal

VEDLEGG 8 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

HUSORDENSREGLERFOR SAMEIET "MEIERIET, DÆLENENGGATEN 20 A OG B", OSLO

Vedtatt på sameiermøte 28.april 2009

§ 1. **FORMÅL**

Husordensreglene skal sikre seksjonseiere og beboere av seksjonene i sameiet trivsel, regulere forhold som kan være til sjenanse for andre og skape et godt bomiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

Husordensregler kan vedtas endret på sameiermøte med simpelt flertall av de fremmøtte.

§ 2. **GENERELT**

Seksjonseiere, beboere og brukere av seksjonene plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden eller eventuelle leietakere, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til seksjonen. Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

§3. **RO**

Seksjonene må ikke brukes slik at de sjenerer andre. Det skal som hovedregel være ro i sameiet mellom kl. 23.00 og 07.00.

Bruk av vaskemaskin, tørketrommel eller oppvaskmaskin er ikke tillatt i den ovennevnte tidsperiode.

Skal man holde selskap eller fest som kan være til sjenanse for andre, bør naboer under, over og ved siden varsles på forhånd. Uansett plikter man å ta hensyn til at lyden bærer godt mellom seksjonene.

Banking og bruk av støyende verktøy er ikke tillatt mellom kl. 20.00 til 08.00 på hverdager og kl. 20.00 til 12.00 på søn- og helligdager. Skal det foregå støyende arbeid utenom disse tidene, må øvrige beboere og seksjonsbrukere varsles i god tid. Arbeider som vil vare mer enn en uke og medføre støy- og/eller støvplager for andre i sameiet, skal forhånds-godkjennes av styret. Eventuell nektelse fra styret kan kun skje med saklig grunn.

Musikkøvelser som kan være til irritasjon eller sjenanse for andre er ikke tillatt. Enhver form for musikkøvelser må av hensyn til de øvrige ikke finne sted mellom kl. 20.00 til 07.00 på hverdager og heller ikke i helger og på helligdager.

§ 4. **FELLESAREALER**
Innendørs fellesarealer og svalganger skal være rene og ryddige. Alle beboere må sørge for at aviser og reklame ikke blir liggende utenfor døren til leiligheten. Det er i alle etasjer satt opp egne søplekasser som skal benyttes til den reklame/aviser beboeren ikke ønsker. Foruten hjelpemidler for bevegelseshemmede, som f.eks rullestol og rullator, er det ikke tillatt å ha noe stående i inngangspartiet, svalganger eller i fellesarealet som er til hinder for rengjøring eller ferdsel.

Det er ikke tillatt å røyke i fellesarealer innendørs.

Ski, kjelker og annet sportsutstyr, samt sko, yttertøy, materialer, møbler og liknende skal ikke oppbevares i fellesrom, men inne i den enkeltes seksjon eller kjellerbod.

I kjeller er det kun anledning til å lagre sykler og barnevogner på arealet som er satt av til fellesbruk

Møbler og annet som hensettes i fellesarealer vil bli besørget kastet av styret uten varsel.

All montering av utstyr som berører husets fasader, slik som markiser, flaggstenger, blomsterkasser, skillevegger, parabolantenner, antenner, utelamper og lignende, må forhåndsgodkjennes av styret.

Dører og fellesrom skal alltid være låst.

§ 5. **SKILTING/NØKLER**
Navneskilt på dørklokketavle og postkasser bestilles hos styret eller den styret utpeker og bekostes av den enkelte beboer. Ved utleie av en seksjon plikter seksjonseier å sørge for at skiltingen alltid er oppdatert. All annen skilting enn merking av den enkeltes entredør skal forhåndsgodkjennes av styret.

Ekstra bestilling av nøkler til fellesdører må gjøres av seksjonseier via styret eller den styret utpeker til dette. Kostnader vedrørende bestilling faktureres eier direkte.

§ 6. **SØPPEL**
Hensetting av avfall og søppel i fellesarealer er ikke tillatt.

Vanlig husholdningsavfall legges i lukkede poser og plasseres i søppelcontainerne i søppelrommet.
Renovasjonsarbeiderne tar kun med seg avfall som er lagt i disse.

Brannfarlig avfall, hensatte møbler og annet søppel som renovasjonsarbeiderne ikke vil ta med seg, må enhver seksjonseier eller leietaker selv besørge bortkjøring av.
Papiravfall plasseres i papircontainerne. Pappkartonger slås flate eller rives opp før de legges i containeren.

Enhver beboer må sørge for å holde det ryddig utenfor egen dør.

§7. BALKONGER

Det er ikke tillatt å plassere gjenstander på terrassen som kan virke skjemmende og kan være til sjenanse for naboene. Bruk av kullgrill er ikke tillatt da røyken fra slike kan være plagsom for naboer.

§ 8. FELLESAREALER / GRILLING

Ved benyttelse av fellesarealer ute, felles takterrasse, skal alle ta hensyn til andre beboere og naboeiendommer. Enhver må ha et moderat støynivå og selv rydde etter seg.

Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill på fellesarealer.

§ 9. DYREHOLD

Dyrehold er ikke tillatt. I spesielle tilfeller kan styret gi samtykke til dyrehold så lenge dette ikke er til plage for andre beboere eller seksjonsbrukere. Ved gjentatte klager på et dyr, kan styret beslutte å forby hold av dette dyret hvis det godtgjøres at det er til ulempe for andre beboere eller brukere av eiendommen.

Hunder må føres i bånd på fellesarealet, så vel ute som inne.

§ 10. UTLEIE OG EIERSKIFTER

Eierskifter må meldes skriftlig til forretningsfører med kopi til styret.
Eventuelt utleie meldes skriftlig kun til styret.

§11. FORESPØRSLER, FORSLAG ELLER KLAGER

Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke.

Informasjon fra styret vil bli gjort tilgjengelig i form av oppslag eller brev.

Vedtekter for Sameiet Meieriet, Oslo

Endret i ordinært årsmøte 13.06.2022

§ 1
Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Meieriet, Oslo. Sameiet har forretningskontor i Oslo, og består av en næringsseksjon i 1. etasje (snr. 1), og 54 boligseksjoner fra I. til 5. etasje (snr. 2-55). Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr. 227, bnr. 572 i Oslo med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseiere er deltagere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier er hjemmelsinnehaver av sin seksjon, og har rett til bruk av de leiligheter/det lokale som er knyttet til bruksenheten samt mulig tilleggsareal i henhold til oppdelingsbegjæringen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt, generelle husordensregler fastsatt av sameiermøtet eller styret.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3
Fellesutgifter

Fellesutgifter er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer sameieren har enerett til å bruke. Styret skal påse at alte felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for deres andel av sameiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de a konto beløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr. måned.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk. Felleskostnadene skal dog fordeles på seksjonene etter det system som er angitt i pkt. 3.1. t.o.m. 3.4. nedenfor. Fordelingen baseres dels på de enkelte seksjoners nytte av tiltakene, dels på likedelingsprinsippet, dels etter faktisk forbruk og dels etter eierbrøk.

"Næringsdelen" er definert slik: Næringsseksjonen og fellesarealer som naturlig sokner til denne. "Boligdelen" er definert slik: Boligseksjonene og fellesarealer som naturlig sokner til disse.

3.1. Eierne av næringsseksjonen skal dekke følgende kostnadselementer:
- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener næringsdelen.
- Vedlikehold, renhold og drift av alle fellesarealer i næringsdelen, herunder inngangspartier med tilhørende dører.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende næringsdelen.
- Vakt og alarmtjenester tilhørende næringsdelen.
- Håndtering av alt avfall tilhørende næringsdelen.
- Kostnader til oppvarming og belysning av fellesarealer i næringsdelen.

- Alle andre vedlikeholds og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen.
- Elektrisk strøm i fellesarealene i næringsdelen.

3.2. Eier av boligseksjonen skal dekke følgende kostnadselementer:
- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener boligseksjonene.
- Vedlikehold, renhold og drift av alle fellesarealer i boligdelen, herunder alle heiser og inngangsdører.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende boligdelen.
- Vakt og alarmtjenester tilhørende boligdelen.
- Drift og vedlikehold av inngangspartier og trappoppganger i boligdelen.
- Håndtering av avfall tilhørende boligdelen.
- Kostnader til oppvarming og belysning i boligdelen.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilknyttet boligdelen.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen.
- Elektrisk strøm i fellesarealer i boligdelen.
- Påkostninger, drift- og vedlikeholdsandel av det fellesareal som utgjør sportsboder for boligseksjonene
i kjeller.
- Vedlikehold og drift av balkonger og takterrasse med tilhørende konstruksjoner.

3.3 Følgende kostnadselementer fordeles i henhold til sameiebrøk mellom alle sameierne:
- Kostnader tilknyttet utgifter forbundet med felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV
etc.
- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader
- Byggforsikring
- Honorar til tillitsvalgte i sameiet.
- Kostnader tilknyttet øvrig ytre vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt i pkt. 3.1. og
3.2., herunder alle bygningskonstruksjoner, anlegg og utstyr, og inngangsdører. Den utvendige fasade,
fellesområdet ute og inngangspartiet skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal
opprettholde dette.

Dersom en seksjonseier/leier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende seksjonseier/leier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i dette punkt 3 skulte tilsi. Slik endring kan fastsettes av sameiermøtet med 2/3 flertall.

Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som — dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp —svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4
Innvendig vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen (tilleggsareal samt eventuell tilvist bod som ikke er tilleggsareal), påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. For vann- og avløpsledninger regnes innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen; og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.
Seksjonseieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og av løpsledninger innenfor bruksenhetens grenser, med unntak av de deler av ledningene som er bygget inn i etasjeskillere eller andre bærende konstruksjoner, eller deler av ledningene som også betjener andre bruksenheter. Videre har seksjonseieren ansvar for vedlikeholdet av sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke.

Seksjonseieren har ansvar for at bruksenheten har brannslukningsapparat/brannslange og påbudte røykvarslere og at disse er i forskriftsmessig stand.

§ 5
Registrering av sameiere

Salg eller utleie, må av selger (og utleier) / kjøper (og leietaker) varsles til sameiets styre og forretningsfører for registrering.

§ 6
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, to styremedlemmer og to varamedlemmer. Ett styremedlem bør representere næringsseksjonen. Styret velges av sameiermøtet for to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Under konstituerende sameiemote velges ett styremedlem og ett varamedlem for ett år.

§ 7
Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret plikter å føre protokoll fra sine styremøter.

Styret kan treffe vedtak når de tre medlemmene er til stede evt. representert ved varamedlemmer. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, gjør lederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameleis navn. Styret kan gi prokura,

§ 8
Sameiermøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Styret påser at ordinært sameiermøte holdes hvert år innen 30. april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når sameier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling til ordinært sameiermøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel, innkalling til ekstraordinært sameiermøte skal skje med minimum tre dagers varsel. Innkallingen skal være skriftlig. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 9
Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Årsregnskap
4. Valg av styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 10
Møteledelse og avstemning

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
e) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører elter skal
tilhøre sameierne i fellesskap
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
f) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo• eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

§ 11
Om sameiermøtet

I sameiermøtet regnes stemmene etter sameiebrøk. En sameier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre noe annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Det skal runde• møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne

valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne. Protokollen skal oppbevares av styret/forretningsfører.

§ 12
Revisjon og regnskap

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 13
Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget ei: mottatt.

§ 14
Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameleis styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

§ 15
Erstatning

Nedenstående bestemmelser gjelder uansett om en skade er oppstått på fellesareal eller i en bruksenhet.
Når skadene på fellesarealer eller andre bruksenheter er forvoldt ved uaktsomhet av en seksjonseier, kan sameiet kreve kostnadene ved utbedring dekket av vedkommende. Det samme gjelder når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som han har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når skadene er en følge av at seksjonseieren eller noen han er ansvarlig for har opptrådt uaktsomt og kostnadene ved utbedring dekkes av sameleis forsikring, kan det kreves at seksjonseieren dekker egenandelen (eventuelt utvidet egenandel som sameiet har avtalt med forsikringsselskapet) og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

§ 16
Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, fasadeskilt, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for bebyggelsen og efter forutgående skriftlig godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som må antas å være av vesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

Eier av næringsseksjonen har rett til å sette opp reklame- og opplysningsskilt for egen eller leiers virksomhet på fasader og innvendige vegger. Før skiltene settes opp skal plassering og utseende godkjennes av sameiets styre. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Hvis styret ikke meddeler sitt standpunkt innen 3 uker etter henvendelsen, anses skiltene som godkjent. Næringsseksjonen har fri rett til innvendige bygningsmessige endringer, idet slike endringer er unntatt fra behandling i sameiets styre og sameiermøte.

§ 17
Endringer av vedtektene

Endringer av sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av *de* avgitte stemmer. § 4, § 5, og § 19 kan kun endres ved enstemmighet.

§ 18
Habilitetsregler for sameiermøtet og styret

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

§ 19
Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal og parkering

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av fellesrom og felles utearealer.

Av hensyn til ensartet fasade, kan styret også treffe bestemmelser om forhold som har betydning for fasadens utseende. Utvendige endringer av fasaden, herunder maling/ beising i andre farger, montering av markiser, utvendige persienner, vinduer, skjerming av balkonger, o.l. er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Oppsetting av parabolantenne eller armen antenne på fasade, tak eller balkong er ikke tillatt.

Næringsseksjonen har rett til bruk av utomhusarealene tillagt seksjonen som tilleggsdel innenfor rammen av sine salgsaktiviteter. Det samme gjelder eksponering utenfor inngangspartiene, så fremt det skjer på en slik måte at atkomsten til boligseksjonene ikke hindres.

Alle eiere av boligseksjoner og som bor I Dælenenggata 20 B har rett til å leie inntil 27 parkeringsplasser I garasjeanlegget under Sameiet Kavaleren på markedsmessige vilkår.

Tilsvarende har disse også forkjøpsrett ved salg av parkeringsplasser. De nærmere vilkår fremgår av vedtektene til Garasjesameiet Meieriet Oslo, som ikke kan endres uten etter samtykke fra Sameiet Meieriet Oslo.

§ 20
Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

I medhold av ESL § 19 femte ledd fastsettes det at eierne av næringsseksjonene skal ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene. Tilsvarende skal boligeierne ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene. Eneretten til områder som ikke er utskilt som tilleggsdel til seksjoner i sameiet, opphører, når dette eventuelt vedtas som vedtektsendring med to tredjedels flertall i sameiemotet.

Vedtekter
for
Meieriet Oslo Garasjesameie

Vedtatt, den 27.04.2017.
Endret i ordinært årsmøte 17.06.2021

§ 1. Navn

Sameiets navn er Meieriet Oslo Garasjesameie.

§ 2. Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter gnr. 227, bnr. 91 snr. 135 i Oslo kommune, i Eierseksjonssameiet Kavaleren, heretter kalt «Eiendommen».

Eiendommen er en garasjeseksjon med i alt 27 biloppstillingsplasser.

Det er i alt 27 ideelle eierandeler. Hver eierandel gir eksklusiv bruksrett til &I biloppstillingsplass.

§ 3. Formål

Sameiets formål er å eie og forvalte Eiendommen til beste for sameierne, innenfor rammene av disse vedtektene, lov om sameie og Eierseksjonssameiet Kavaleren sine vedtekter.

§ 4. Bruk av eiendommen

Den enkelte sameier disponerer eksklusiv &I biloppstillingsplass for hver andel han eier. Biloppstillingsplassene er fysisk oppmerket ihht de krav som Oslo kommune/Kartverket stiller.

Sameierne til boligseksjonene i Sameiet Meieriet Oslo, gnr. 227 bnr. 572 har i henhold til tinglyst erklæring bruksrett til 27 biloppstillingsplasser på Eiendommen.

Sameier som ikke selv bor i Sameiet Meieriet Oslo og benytter biloppstillingsplassen, eller leier ut til beboer i Sameiet Meieriet Oslo, er forpliktet til å tilby biloppstillingsplassen til beboere i Sameiet Meieriet Oslo innenfor rimelig tid og på ordinære markedsvilkår, dersom dette kreves.

Eiendommen skal utelukkende benyttes til parkering av motorvogn, og kan ikke benyttes til andre formål, herunder oppbevaring av løsøre. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for de andre sameierne.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Eiendommen. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert i Eiendommen. Sameierne er forpliktet til å følge de ordensregler som til enhver tid gjelder for garasjeanlegget.

Eiere eller brukere av Eiendommen, som ikke bor i Kavaleren Eierseksjonssameie, får ikke adgang til boligdelen av bygningen, med unntak ved rømming. Eiere og brukere av Eiendommen har også adkomst til biloppstillingsplassene via trappetårn på tunet. Ved dokumentert behov, skal eier/leier av Eiendommen få benytte heis i oppgangen nærmest Sameiet Meieriet Oslo.

Sameierne har grunnbokshjemmel til en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken. Eierandelen kan ikke pantsettes. Innenfor rammene av disse vedtektene kan eierandelene fritt omsettes. Dog har sameierne i Sameiet Meieriet Oslo forkjøpsrett. Salg, eller melding om forhåndstilbud, meddeles Sameiet Meieriet Oslo. Frist for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 14 dager fra når meddelelsen ble mottatt.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel og kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

Ethvert salg skal meldes skriftlig til sameiets styre eller den styret utpeker, med opplysninger om hvem som er ny eier, dennes adresse, personalia og kontaktinformasjon.

Feilparkerte kjøretøy kan ilegges gebyr og/eller fjernes for eiers regning.

Ved varslet arbeid i garasjeanlegg, må alle kjøretøy være fjernet innen varslet frist. Eier av p-plass er ansvarlig for at dette blir gjort. Kjøretøy som ikke er fjernet når arbeid skal starte, kan ilegges gebyr og/eller fjernes for eiers regning dersom varselet er gitt med minimum 1 ukes frist. Eventuelt gebyr ilegges eier av p-plass.

Disse bestemmelsene kan ikke endres uten etter samtykke fra Sameiet Meieriet Oslo.

§ 5. Sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Alle sameierne har rett til å delta i sameiermøtet med forslag, tale og stemmerett. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av mai. Styret sørger for innkalling til sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

§ 6. Sameiermøtets vedtak

Ved avstemminger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk.

Med mindre annet følger av vedtektene, eller lov om sameige, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet ette sameiebrøker er avgitt for.

§ 7. Styre

Sameiet skal ha et styre på 1-3 medlemmer, som velges av sameiermøtet. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen, og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender, herunder sørge for at beboere i Sameiet Meieriet Oslo får benyttet sin fortrinnsrett til leie av biloppstillingsplasser. Styret kan engasjere ekstern bistand. Styret fordeler biloppstillingsplassene på de enkelte sameierne.

Styret skal utnevne ansvarlig kontaktperson overfor styrene i Eierseksjonssameiet Kavaleren og Sameiet Meieriet Oslo og forsikre seg om at denne er kjent for de to sameiene. Med mindre sameiermøtet utpeker en annen, er kontaktpersonen også sameiets representant i sameiermøtet i Eierseksjonssameiet Kavaleren.

Styret søker sameiet registrert i Enhetsregisteret og at opplysningene til enhver tid ajourføres.

Styret er vedtaksført når mer en halvparten av styremedlemmene er til stede. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

Ved enestyre forpliktes sameiet ved styreleders underskrift. Består styret av mer enn 1 medlem, forpliktes sameiet ved underskrift av styreleders og ett styremedlems underskrift.

§ 8. Kostnadsfordeling

Kostnader med eiendommen som ikke er særskilt knyttet til en sameieandel, jf pkt. 2, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

§ 9. Betaling av felleskostnader/regnskap

Styret kan kreve at den enkelte sameier skal innbetale månedlige akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Styret kan bestemme at betalingen skal skje direkte til Eierseksjonssameiet Kavaleren. Dersom sameiet har inntekter/utgifter, skal styret sørge for forsvarlig regnskapsføring.

***

Vedlegg: Vedtekter for Eierseksjonssameiet Kavaleren

Tinglyst erklæring

***

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Org.nr.: 971 040 823

TINGLYST
DAGBOKNR: 837207
14 OKT. 2008
STATENS KARTVERK

Saksnr.:200704224-7

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 227/91, 572

1. ATKOMSTVEI:
   Gnr. 227 bnr. 91 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei fra Fjellgata, inkludert manøvreringsareal, over gnr. 227 bnr. 572 som vist med grønn farge på kart.

2. BILOPPSTILLINGSPLASS:
   Gnr. 227 bnr. 572 skal ha bruksrett til 27 plasser til biloppstilling på gnr. 227 bnr. 91 samt bruksrett til kjørbar atkomstvei frem til disse.

3. REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD:
   Gnr. 227 bnr. 91skal ha rett til bruk av nødvendig grunn på gnr. 227 bnr. 572 for reparasjon og vedlikehold av eksisterende bygning beliggende ved avkjørselen fra Fjellgata.

4. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
   STIKKLEDNING GJENNOM ANNEN EIERS GRUNN
   Gnr. 227 bnr. 91 (ledningseier) gis rett til å ha liggende stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom gnr. 227 bnr. 572 (grunneier) frem til hovedledninger i Dælenenggata.

   Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
227	91, 572

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

Underskrifter: Anne Lise Braathen (ANNE LISE BRAATHEN) Kai Engedal (KAI ENGEDAL) Ole M. Braathen (OLE M. BRAATHEN)

For eiend. 227/91, 572: Oslo 27/5 08 990 626 170
Sted Dato Dælenenggaten 20 AS Hjemmelshaver Org.nr. 9 siffer

TINGLYST
DAGBOKNR: 837207
14 OKT. 2008
STATENS KARTVERK

BE
Beate Eide

Dette er en kopi, IKKE en kopi av originaldokumentet.

AVTALE OM UTEOMRÅDE MELLOM

SAMEIET MEIERIET OSLO (SM), org.nr.: 993 812 013, GBnr. 227/572

OG

FJELLGATA 30 KS (F30), org.nr.: 997 485 009, GBnr. 227/91

I forbindelse med at Fjellgata 30 bygges ut med boliger, har F30 og SM avtalt følgende:

Uteområdet opparbeides slik som på vedlagte utomhusplan med nedgravde søppelbrønner på SM sin eiendom. Søppelbrønnene bekostes av F30, men skal fritt kunne brukes av begge eiendommer. F30 tar seg av det praktiske med driften av anlegget, drifts- og tømmekostnader forbundet med søppelbrønnene deles mellom eiendommene i forholdet 54/189-deler på SM og 135/189-deler på sameiet i Fjellgata 30 (us). Renovasjonen gjelder til boligene og ikke til næringsseksjonen i Dælenenga 20A.

Uteområdet for øvrig opparbeides slik planen viser med oppstillingsplass for brannbil som betjener begge eiendommer.

F30 får fri tilgang til det aktuelle uteområdet som tilhører D20 i anleggstiden.

F30 drifter hele uteområdet inkludert den aktuelle tomtestripen. Driftskostnadene fordeles etter areal med 399/5357 på SM og 4958/5357 på F30. Det er intensjonen at hele uteområdet skal fremstå som samlet og gi rett til felles bruk, men F30 og SM har likevel innen avtalens rammer full råderett over egen grunn som før.

Denne avtalen tinglyses på GBnr. 227/91 og 227/572

Oslo, den

Hilde Vatne
Fjel ata 30 KS

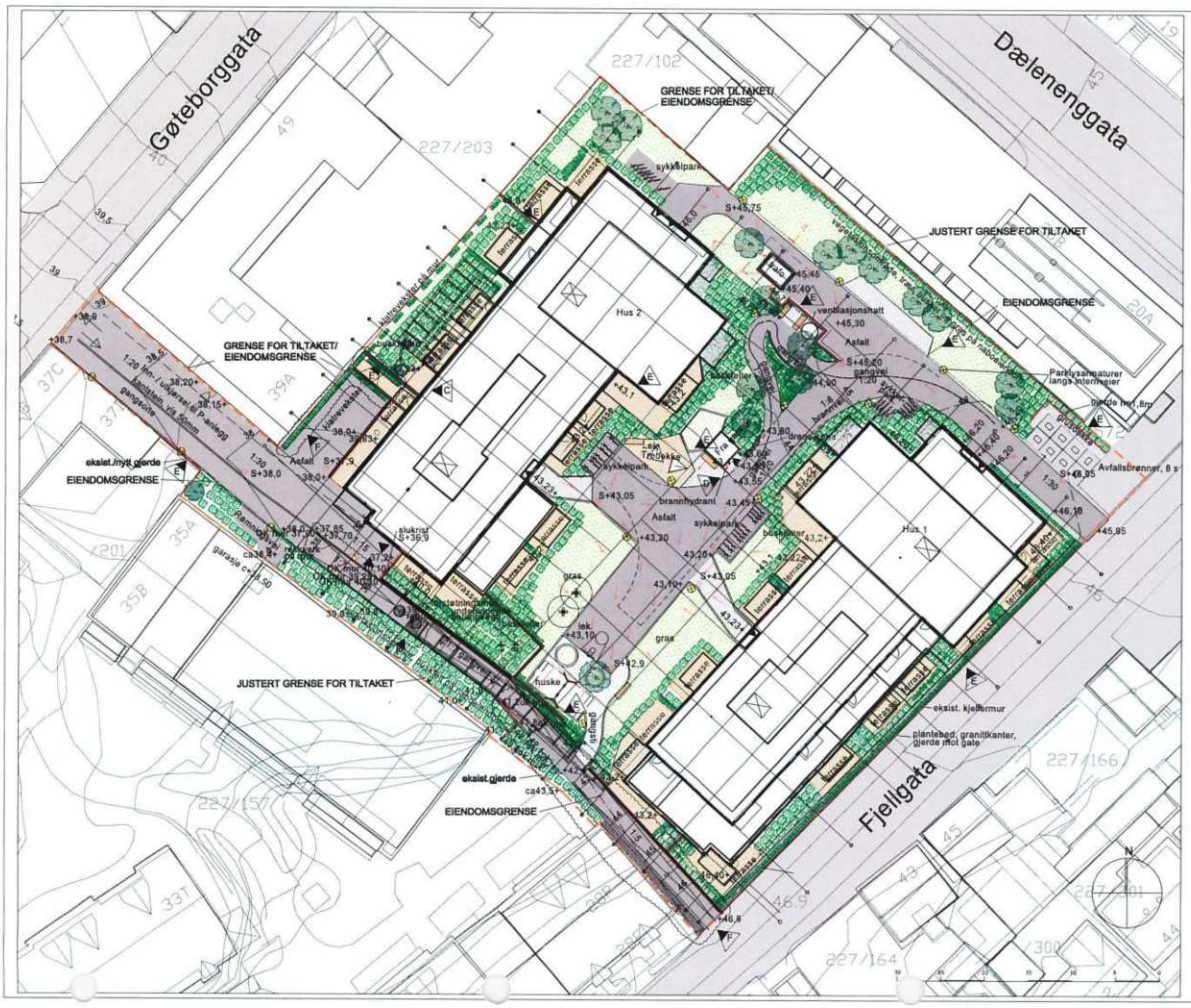
Ch tian Due
Fjellgata 30 KS

Jonathan Gross
Sameiet Meieriet Oslo

Nedim Had2iomerovi
Sameiet Meieriet Oslo

Vedlegg: Utomhusplan L-01.H01 rev F.

Copyright 2015 G JM AB



61099	L-01.H01	F

REV.	ENDRING	DATO	SIGN.	KONTR.
A	BYGGEMELDSNEDT. BEREVISJONSANMELDSLSE TILTAKSPLAN, SITUASJONSPLAN, PLANER OG FASADER, TILFØRT TILTAKSGRENSE	22.01.2015	LE	
B	JUSTERT BYGGEGRENSE PLASSERING HEISTAKLEM MÅLSATT TEGNET	04.02.2015	LE	
C	LAGT INN GRENSE MOT NABOEIENDOM 61/1241/1	11.03.2015	LE	
D	LAGT INN GRENSE MOT GNR 227/1244, MUNK HEVES			
E	MÅLSATT PLASSERING AV BYGG, UTEOMRÅDER, KJELLERADKOMST, UTSTIKNING AV TOMTEGRENSER, PLANTEFELT OG ADKOMST, BEREVISJON AV ANSLAG, SKRAVERINGER MV.	01.09.2015	LE	
F		17.09.2015	LE	

PROSJEKT
Fjellgata 30
Gårds- / bruksnr.: 227/91

BYGGHERRE
JM Norge AS, Oslo
Thorvald Meyers vei 28
2274 Oslo
Telefon: NO 922 021 422 MVA
Epost: AS: 0.23.4.*
24124.027.0
T+004 07 17 02

LANDSKAPSARKITEKT
2.40.404.02.4 179 OSLO
TLF.: 22 94 24 10, FAX.: 22 94 24 01

ARKITEKT
INiBy 0.09-R.14 0179 OSLO
Tlf: 22 94 24 10, FAX: 22 94 24 01

TRONDHEIMSVEIEN 100, 0565 OSLO

TEGNING VISER
Utomhusplan
SKO

FASE
Hoveds Utomhusplan

DATO	TEGNET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV
06-10-2014	kai		

1:2
1:4 ORIGINALFORMAT

Hovedprosjekt

PROSJEKTNR.			
61099	H01		

.1101

Dælenenggata 20B

Nabolaget Rodeløkka - vurdert av 396 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 23 klasser	10 min 0.8 km
Sagene skole (1-10 kl.) 494 elever, 24 klasser	13 min 1 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	12 min 1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	8 min 0.7 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	18 min 1.4 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	13 min 1.1 km
Hersleb videregående skole	15 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Carl Berners plass i Christian Mic... Linje FB1, FB5A, FB5B, 20, 21, 28	3 min 0.3 km
Carl Berners plass Linje 17	5 min 0.4 km
Carl Berners plass Linje 5	6 min 0.4 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	15 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.3 km

BARNEHAGER

Hammerfestgata barnehage (1-5 år) 58 barn	3 min 0.2 km
Sophies Hage barnehage (1-5 år) 85 barn	4 min 0.3 km
Konfektfabrikken barnehage (1-5 år... 67 barn	4 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Spar Dælenenggata	2 min
Kiwi Københavngata	3 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Carl Berner Torg	5 min
Vitusapotek Carl Berner	3 min
Vinmonopolet Carl Berner	8 min

SPORT

Rosenhoff	8 min
Sofienberg ungdomsskole	8 min
Fresh Fitness - Carl Berner	3 min
SATS Carl Berner	8 min

«Det taler vel for seg selv at jeg ikke har skiftet bopel på de 43 årene jeg har bodd her.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Trikk
- Gående



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

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Dælenenggata 20 B, 0567 Oslo
Gnr. 227, Bnr. 572, Snr. 31, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
125260102

Meglerforetak: PrivatMegleren Primera
Saksbehandler: Grethe E. Ormstad
Telefon / Mobil: 22 16 20 00 / 918 01 140
E-post: grethe.ormstad@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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
