



III

# *Dalehaugen 8*

Vålerenga/Galgeberg

EIE eiendomsmegling









Æ

*Vi hjelper deg  
med å finne ditt  
nye hjem*





## Marte Haslie

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

EIE Ensjø

-

91355391

MH@EIE.NO



# *Innhold*

Dette må du vite  
Om EIE

8  
113<sup>7</sup>



*Dette må du vite*



En lekker 2-roms leilighet i byggets 4.etasje med direkte utgang til hyggelig balkong.

9

## Nøkkelinformasjon

### EIENDOM

Dalehaugen 8, 0657 Oslo, Etasje: 4

### MATRIKKEL

Gnr. 232, Bnr. 459, Snr. 1, andelsnr. 417 i BORETTSLAGET DALEHAUGEN 6 & 8, Oslo kommune.

### BOLIGTYPE

Leilighet

### EIERFORM

Andel

### AREALER

Totalt BRA 49 kvm består av:  
- BRA-i (internt bruksareal): 45 kvm  
- BRA-e (eksternt bruksareal): 4 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 3 kvm

### ANTALL SOVEROM

1

### BYGGEÅR

1999

### TOMT

Eiet tomt, 3 349 m2

### PRISANTYDNING

4 900 000,-

### ANDEL F.GJELD/FORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 76 792,- pr. 19.02.2025  
Andel fellesformue: kr. 26 861,- pr. 31.12.2024

### TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

Tryg Boligkjøperpakke - andel/aksje/eierseksjon (valgfri) kr 9 950,-  
Tingl.gebyr pantedokument BRL kr 545,-  
Tingl.gebyr BRL-skjøte kr 545,-  
Pantattest kjøper kr 260,-

### FELLESKOSTNAD

Kr. 3 345,- pr.mnd.

### FELLESKOSTNAD INKLUDERER

TV/bredbånd fra Telia, forretningsførsel, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, diverse honorarer, vaktmestertjenester, renhold, generell drift og vedlikehold m.m.

### EIER

Kjell Aasheim

# Om boligen

## Standard

Velkommen til Dalehaugen 8!

En lekker og moderne 2-roms leilighet i et attraktivt og idyllisk boligområde på Vålerenga, med kort vei til en rekke fasiliteter. Her bor du blant sjarmerende smågater med Vålerengas karakteristiske trehusbebyggelse og med idylliske Vålerenga park i umiddelbar nærhet! Meget trivelig område som passer like godt for unge som for gamle. Lekker og innflytningsklar leilighet med svært gode kvaliteter.

Leiligheten ligger i byggets 4.etasje og har direkte heisadkomst. Boligen har en meget god planløsning bestående av entré, en romslig og lys stue med åpen kjøkkenløsning, et delikat flislagt bad, samt et soverom av god størrelse. Fra stuen er det utgang til en koselig østvendt balkong med plass til utemøbler og grill. Videre holder boligen en høy standard med tidsriktige farge- og materialvalg.

### Kvaliteter:

- God planløsning
- Heisadkomst
- Gangavstand til "alt" man trenger av servicetilbud
- Mulighet for garasjeleie etter venteliste
- Lekker kjøkken fra 2021
- Wifi-styrte panelovner i stue, kjøkken og soverom
- Flott østvendt balkong
- IN-ordning
- Ingen forkjøpsrett
- Sentrumsnær beliggenhet
- Umiddelbar nærhet til offentlig transport
- Sentralt, men tilbaketrukket

## Tilstandsrapport og byggemåte

Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport fra Christian Blom Kjerulf, datert 21.02.2025. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er en del av denne salgsoppgaven og må leses nøye av interessenter før det legges inn bud. Kjøper anses kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport, og kan følgelig ikke reklamere på belyste forhold. Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende. Det følgende er hentet fra den bygningssakkyndiges beskrivelse av boligen:

### INNVENDIG/OVERFLATER:

3-stavs eikeparkett i alle rom.  
Mikrosement på gulv bad.  
Vegger med malte glatte overflater.  
Mikrosement på vegger i bad.  
Himlinger med malte betongelementer.

### UTVENDIG:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

### KJØKKEN:

Epoq kjøkkeninnredning med fabrikkklakkerte glatte fronter. Kjøkkenet er utstyrt med integrert ovn, kjøl/ frys og oppvaskmaskin. Laminat benkeplate med underlimt oppvaskkum og nedfelt induksjon koketopp.

### VÅTROM:

Badet er av typen prefabrikkert bad. I ca. 2022 ble det lagt mikrosement på gulv og vegger i regi av tidligere eier. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

### TEKNISKE INSTALLASJONER:

- Sikringsskapet er plassert i gang utstyrt med automatsikringer.
- Elektrisk fyring med panelovner.

### BOD:

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod på 4 kvm. Boden er merket med nr. 417.

Følgende bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 2 (TG 2)  
Avvik som kan kreve tiltak:

### Utvendig, vinduer:

#### Vurdering av avvik:

- Vinduet er skjevt mot karm, og kniper mot karm.

#### Konsekvens/tiltak:

- Justering av vindu anbefales.

### Utvendig, balkonger, terrasser og rom under balkonger:

#### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

#### Konsekvens/tiltak:

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

### Utvendig, andre utvendige forhold:

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

### Innvendig, etasjeskille/gulv mot grunn:

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er målt 17mm fra kjøkkeninnredning mot stue på en avstand på 2 meter.

#### Konsekvens/tiltak:

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

### Innvendig, innvendige dører:

#### Vurdering av avvik:

#### Det er avvik:

- Nedre del av baderomsdøren er fuktskadet.

#### Konsekvens/tiltak:

#### Tiltak:

- Lokal utbedring anbefales.

### Våtrom, 4. etasje, bad, overflater gulv:

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Stedvis litt under krav til fall mot sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

### Våtrom, 4. etasje, bad, sluk, membran og tettesjikt:

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på

membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Våtrom, 4. etasje, bad, sanitærutstyr og innredning:

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Tekniske installasjoner, elektrisk anlegg:

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

Spørsmål til eier:

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre: 1999.

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

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?: Nei.

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

Generelt om anlegget:

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?: Ja. Det anbefales på generelt grunnlag en el. sjekk av el. anlegget når det finnes lite kjennskap til og/ eller det ikke foreligger noe dokumentasjon.

Fra selgers egenerklæringsskjema:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?: Nei: Badet ble pusset opp i 2021 eller 2022, før jeg kjøpte.

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun faglært: Dette må styret svare på. Fasade og balkongrenovering 2022/2023.

15. 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, tømmerarbeid etc.)? Nei: Er ikke utført annet i min tid enn maling av tak.

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling? Nei: Vet ikke. Styret kan svare på dette.

Ovennevnte punkter er på ingen måte utfyllende. For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

**Arealer**

Totalt bruksareal: 49,0 kvm

- BRA-i: 45,0 kvm

- BRA-e: 4,0 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 3,0 kvm

**Arealbeskrivelse**

Leilighet beliggende i byggets 4. etasje. Adkomst via heis. Oppgangen har dørcalling.

Inneholder: Entré, 1 bad, 1 soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Utgang fra stue/kjøkken til balkong på 3,2 kvm.

**Elektrisk anlegg**

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget, og at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E. Verk på eiendommen.

**Oppvarming og energimerking**

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Energiattest med energimerke Rød D er vedlagt salgsoppgaven.

**Løsøre og tilbehør**

Interessenter oppfordres til å lese vedlagte liste over løsøre og tilbehør som skal medfølge ved handelen. I de tilfeller det medfølger hvitevarer, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti. Det gjøres oppmerksom på at løsøre som har en klar karakter av å være en del av selgers møbler - selv om det er skrudd opp på veggen, normalt sett ikke vil medfølge boligen ved overtakelse.

Medfølger ikke handelen:

- Lampe på kjøkken
- Vaskemaskin
- Tørketrommel

**Tomten**

Tomtearealet er ca. 3349,1 kvm.



Svært idyllisk bakgård, med steinbelagte arealer, gressplen, beplantning m.m. Fellesarealene utvendig er pent opparbeidet med flere sosiale soner og lekeplass for barna. Sykkelopstillingsplasser, felles drivhus, bar, felles grillområde med gassgrill og sittegrupper for sene sommerkvelder med venner og naboer.

### Parkering

Leie av parkeringsplass for bil koster kr 650,- i mnd, og det må innbetales et depositum på kr 1300,- som tilbakebetales ved oppsigelse dersom man er ajour med månedlige betalinger. Det er én måneds oppsigelsestid på parkeringsplass som gjelder fra den 1. i hver måned. Dette faktureres på samme faktura som fellesutgiftene, via USBL.

Ved registrering av parkeringsplass (når man får tildelt plass) får man tilsendt et behandlingsgebyr fra USBL på kr 375,- som betales av leietaker.

Styret opplyser om at per 27.02.2025 er det tre ledige parkeringsplasser i borettslaget.

### Diverse

Det er tillatt med dyrehold i borettslaget, men alle husdyr skal bære halsbånd med eiers navn på. Dyr som ikke er merket med eiers navn kan fjernes fra borettslaget. Husdyr skal holdes under kontroll ved hjelp av bånd, bur eller lignende, også ved lufting i bakgården. Den som eier eller passer dyret er ansvarlig for skader og ulemper dyret medfører for personer, andre dyr eller eiendom.

Denne boligen kan kjøpes med Finit Deleie. Med Finit kan du kjøpe bolig selv om du mangler egenkapital. EIE samarbeider med Finit for at flere skal kunne eie sin egen bolig. Les mer om Finit på [eie.no/finit](https://eie.no/finit)

## Beliggenhet

### Skole og barnehage

Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, må interessenter selv sjekke dette med skolesjefens kontor. Se nabolagsprofilen i salgsoppgavens vedleggsdel, for oversikt over andre skoler og barnehager i nærheten.

### Adkomst

Ved å trykke på kartet i annonsen får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt ved fellesvisninger.

### Områdebeskrivelse

Vålerenga er en bydel som kombinerer småidyll med en koselig og innbydende atmosfære, og er kjent for sine sjarmerende smågater med fargerik trehusbebyggelse. Området består av rolige gater med et fredelig preg, hvor flere bygårder med verneverdige fasader bidrar til at nabolaget beholder sin sjarm. På solfylte dager er det lett å nyte ettermiddagen i Vålerengaparken, som ligger bare et steinkast unna. Høst og vinterstider byr på en avslappende og hyggelig stemning i nabolaget.

Vålerengaparken ligger rett i nærheten og er et populært sted for å nyte solen på varme sommerdager. Her finner man også Vålerenga kirke, som skiller seg ut med å være et samlingspunkt for aktiviteter året rundt. Området har derfor en helt spesiell sjarm, samtidig som at det har en sentral og stille beliggenhet som passer for de fleste. I nærområdet

finner du flotte tur- og rekreasjonsområder som Middelparken og Kampenparken. Alnaelva byr på en idyllisk tursti langs elvebredden, enten mot sentrum eller videre mot Lillomarka, hvor det er mange fristende turmuligheter både sommer og vinter.

Vålerenga er et veldig barnevennlig område, med kort avstand til alt man måtte ønske seg. Offentlig transport, skoler, barnehager, butikker, restauranter og koselige kaféer ligger i umiddelbar nærhet. Videre finner man også flere dagligvarebutikker, samt en rekke restauranter og hyggelige spisesteder.

Fra Dalehaugen 8 er det kort vei til alle byens fasiliteter. Man kan enkelt gå til bussholdeplassene i Strømsveien og Jordalgata, hvor du finner bussrutene 20 og 37 som tar deg til alle deler av byen. Her har man også god tilgang på bussene 100 og 110 som tar deg til blant annet Lørenskog og Lillestrøm, samt T-bane fra Ensjø eller Tøyen T-banestasjon.

Matbutikken Coop Extra ligger i samme gård, og ellers er det kort vei til flere dagligvarebutikker som Rema 1000 og Kiwi.

## Økonomi

### Eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune.

Bunnfradraget i Oslo er i 2024 på inntil 4,7 millioner kroner for bolig og fritidsboliger. Skattesatsen er 2,8 promille av eiendomsskattegrunnlaget. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>.

Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg i mellom.

### Kommunale avgifter

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget.

### Fellesutgifter

Fellesutgiftene utgjør kr. 3 345,- pr. mnd. og inkluderer: TV/bredbånd fra Telia, forretningsfører, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, diverse honorarer, vaktmestertjenester, renhold, generell drift og vedlikehold m.m.

Fellesutgiftene justeres normalt årlig iht. boligselskapets faktiske driftsutgifter, og de fordeler seg som følger:

Avdrag felleslån: 125,-  
Avdrag IN-lån: - 1985,-  
Renter IN-lån: 835,-  
Avdrag IN-lån: 1985,-  
Felleskostnader: 2 198,-  
Renter IN-lån: - 835,-  
Renter felleslån: 324,-  
Avsetning vedlikehold: 396,-  
Objekt: 2158/417 Lån varmtvannsberedere ( 14783 - 72 ) : 302,-

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av

boligselskapet kan medføre økning i felleskostnadene. Styreleder opplyser at det ikke foreligger noen konkrete planer om økning i kostnadene. Det er normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

#### Andre løpende kostnader

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende løpende tilleggsgutgifter:

Et estimert årlig strømforbruk som tilsvarer ca 4 920 kwh. pr. år.

Eiendommen er p.t. forsikret i Protector Forsikring ASA.

Boligen er tilknyttet Telia som leverandør av kabel-tv og internett.

Borettslaget har en Flexavtale med Telia, og beboerne har tre ulike alternativer de kostnadsfritt kan velge mellom.

Man kan kun ha ett av alternativene om gangen:

1. TV-pakken TV & Strømming med 50 valgfrie poeng og Bredbånd 50mbit/s.
2. TV-pakken TV & Strømming med 110 valgfrie poeng.

3. Bredbånd 750mbit/s.

Dersom beboere ønsker å gjøre endringer med oppgradering, tar de kontakt med kundesenter på tlf 924 050 50 eller logger seg inn på [www.telia.no/minside](http://www.telia.no/minside)

Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk. Ny eier må selv tegne nødvendige forsikringer.

#### Forsikring

Eiendommen er forsikret i Protector Forsikring ASA med polisenummer: 1442193

#### Formuesverdi

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2023:

Som primærbolig kr. 1 103 721,00,- som forutsetter at boligen brukes som fast bopæl.

Som sekundærbolig kr. 4 414 882,00,- ved annen bruk av eiendommen.

Formuesverdien justeres normalt årlig, og det henvises til Skatteetatens websider dersom ytterligere informasjon er ønskelig.

#### Borettslaget

BORETTSLAGET DALEHAUGEN 6 & 8, Orgnr: 880 939 882  
Forretningsfører: Boligbyggelaget Usbl

Borettslaget består av 90 leiligheter.

Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være vedlagt salgsoppgaven. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Svar fra styret pr. 21.02.2025:

Er det planer om å øke felleskostnadene?

- Felleskostene er de siste årene kun KPI regulert og det ligger også i årets budsjett

Er det videre planer om å ta opp noe fellesgjeld? Dersom, hvor mye og hvorfor?

- Nei, det er det ikke

Er det noen andre planer/tiltak i borettslaget som vi bør være klar over og som kan medføre kostnad for ny eier? Evt. vedlikeholdsplan som er vedtatt / diskuteres?

- Det er forskjellig vedlikehold som er planlagt, men det vil ikke medføre økte kostnader for beboere. Gangene i gul del skal bli renoveret i løpet av høsten og det ligger inne i årets budsjett.

#### Sikringsordning

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader.

Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene.

#### Fellesgjeld

Boligselskapet har en total gjeld på kr. 27 029 765,- pr. 19.02.2025.

Andel fellesgjeld er kr. 76 792,- pr. 19.02.2025.

Andel fellesformue er kr. 26 861,- iht. fjorårets likningsoppgave.

Borettslaget har et lån hos Handelsbanken med følgende betingelser:

Lånenummer: 94927023894, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 19.02.2025: 5.64% pa.

Antall terminer til innfrielse: 25.93

Saldo per 19.02.2025: 10 562 442

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 30.06.2015 ( siste termin 31.05.2031 )

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 341 017

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 184 362

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Borettslaget har et lån hos Handelsbanken Eiendomskreditt med følgende betingelser:

Lånenummer: 94927023908, Handelsbanken

Eiendomskreditt

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 19.02.2025: 5.64% pa.

Antall terminer til innfrielse: 9

Saldo per 19.02.2025: 709 026

Andel av saldo: 6 858

Første termin/første avdrag: 30.03.2017 ( siste termin 30.03.2027 )

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet.

Borettslaget har et lån hos DNB Bank ASA med følgende betingelser:

Lånenummer: 16366819804, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 19.02.2025: 5.64% pa.

Antall terminer til innfrielse: 92

Saldo per 19.02.2025: 7 230 512

Andel av saldo: 69 935

Første termin/første avdrag: 30.06.2023 ( siste termin 31.12.2047 )

#### Styregodkjennelse og forkjøpsrett

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at

godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Andelen er ikke beheftet med forkjøpsrett.

## Offentlige forhold

### Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Det foreligger ferdigattest for følgende:

- Oppføring av boligblokk, datert 15.03.2001.
- Rehabilitering av bad, datert 10.06.2004.
- Brannalarmanlegg, datert 21.04.2022.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen.

### Regulering

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger iht. reguleringskart fra Oslo kommune, datert 19.02.2025 med tilhørende reguleringsbestemmelser i S-2999 og V231095, samt kommunedelplan KDP-17.

Oslo kommune vedtok 23.09.2015 kommuneplanen "Oslo mot 2030: Smart, trygg og grønn". Dette får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen. Planen legger opp til fortetting av indre by og utvikling rundt Oslos sentrale knutepunkter. Fortetting av dagens bebyggelse kan bli aktuelt i disse områdene. Mer informasjon finnes på kommunens hjemmeside: <https://www.oslo.kommune.no/politikk-og-administrasjon/politikk/kommuneplan/>

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i reguleringer og kommuneplan, samt hvilken betydning de har for eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at området er under utvikling og at endringer og oppføring av nye bygg vil kunne skje. Det anbefales spesielt å følge med på de planer og prosesser som pågår for området via Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten.

Pågående plansaker pr. 28.02.2025:

- Saksnr.: 202212750: Brynsbakken - Kapasitetsøkende jernbanetiltak.

Les mer om saken her:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202212750>

Pågående byggesaker pr. 28.02.2025

- Saksnr.: 202310801: Enebakkveien 31 - Riving av bygg. Status: Rammetillatelse gitt.

Les mer om saken her:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202310801>

- Saksnr.: 202310807: Enebakkveien 31 - Oppføring av boligbygg. Status: Venter på tilleggsdokumentasjon.

Les mer om saken her:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202310807>

- Saksnr.: 202302354: St. Halvards gate 71 B - Bruksendring fra verksted til servering. Status:

Igangsettingstillatelse gitt.

Les mer om saken her:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202302354>

- Saksnr.: 202111665: Dalehaugen 4 - Rehabilitering av bad - H0203. Status: Tillatelse gitt.

Les mer om saken her:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202111665>

- Saksnr.: 202300029: Dalehaugen 1-15 - Etterisolering av fasader og utskifting av vinduer. Status: Igangsettingstillatelse gitt.

Les mer om saken her:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202300029>

- Saksnr.: 202455217: Dalehaugen 1 - 15 og Schweigaardsgate 98 A-L - Reparasjon av piper. Status: Tillatelse gitt.

Les mer om saken her:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202455217>

- Saksnr.: 202451683: Galgeberg 3 - Bruksendring fra butikk til restaurant og tilbakeføring av fasade. Status: Tillatelse gitt.

Les mer om saken her:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202451683>

### Vei, vann og kloakk

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

### Rettigheter og heftelser

Foruten om andel fellesgjeld, overdras andelen fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. burettslagslova § 5-20 har borettslaget legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

Dnr. 12517, tgl. 11.03.1999 - Seksjonering

SNR: 1

Formål: Samleseksjon bolig

Sameiebrøk: 46942 / 48342

Beskrivelse:

Dnr. 12517, tgl. 11.03.1999 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - areal.

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Beskrivelse:

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

### Utleie

Framleie av leilighet er ikke tillatt uten at styret har godkjent leiekontrakten på forhånd. Kontrakter skrives for tre år av gangen. Etter 3 år kan generalforsamlingen nekte videre framleie av en leilighet. Dette må følges av en skriftlig, saklig begrunnelse. Eier har ansvar overfor gården for

alle skader og ulemper som gården får av hans / hennes framleie.

#### Radon

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.

## Kjøpsvilkår

#### Totalpris inkl. omkostninger

Prisantydning kr 4 900 000,-

Andel fellesgjeld kr 76 792,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

Pantattest kjøper kr 260,00,-

Tingl.gebyr BRL-skjøte kr 545,00,-

Tingl.gebyr pantedokument BRL kr 545,00,-

Tryk Boligkjøperpakke - andel/aksje/eierseksjon (valgfri) kr 9 950,00,-

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr 4 988 092,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Av denne summen utgjør kr. 76 792,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men som ikke skal innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

#### Kjøpekontrakt og overtakelse

Partene er forpliktet til å signere kjøpekontrakt utarbeidet av eiendomsmeglerforetaket rett etter aksept av bud. Kjøpekontrakten kan besiktes hos eiendomsmegler før bud inngis.

#### Boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må senest tegnes i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

#### Boligselgerforsikring

Det er ikke tegnet boligselgerforsikring i forbindelse med salget. Det er likevel utarbeidet en egenerklæring som interessenter bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

#### Budgivning

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i hjem/finn-annonsen.

Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

#### Betalingsbetingelser

Fullstendig kjøpesum inkludert omkostninger, samt eventuelt pantedokument tilknyttet lån, skal kunne disponeres over hos megler senest 2 virkedager før overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### Lovanvendelse

##### Generelle bestemmelser

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

dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### Forbrukerkjøp - definisjon

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

#### Forbruker – avtalevilkår

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

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

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

#### Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet,

vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

#### Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

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

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

#### Personvern

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret for videre oppfølging. Som eiendomsmedlingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmedlingsforskriften. Mulighetene for å få slettet personopplysninger er derfor begrenset. Les mer om EIE's behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på [eie.no/personvern](http://eie.no/personvern)

#### Hvitvasking

Eiendomsmedlere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift, som pålegger oss å gjennomføre kundekontroll av selger og kjøper, herunder fullmektiger. Slike kontrolltiltak vil i praksis gjøres ved å bekrefte våre kunders og reelle rettighetshaveres identitet, samt å innhente informasjon knyttet til handelens formål og tilskuede art.

Dersom kjøper ikke bidrar til dette, og det medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig.

I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kontrolltiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom nødvendige kontrolltiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmedling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

#### Meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon fastpris: kr 40.000,-  
Markedspakke Premium: kr 19.900,-  
Tilrettelegging: kr 17.900,-  
Grunnpakke borettslag: kr 14.500,-  
Oppgjørsgebyr: kr 8.900,-  
Visningshonorar pr stk.: kr. 3.450,-

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for



medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

#### **Om oppdraget**

Oppdr.nr: 91250041

Ansvarlig megler: Daria Zuzanna Dymarska

EIE Ensjø

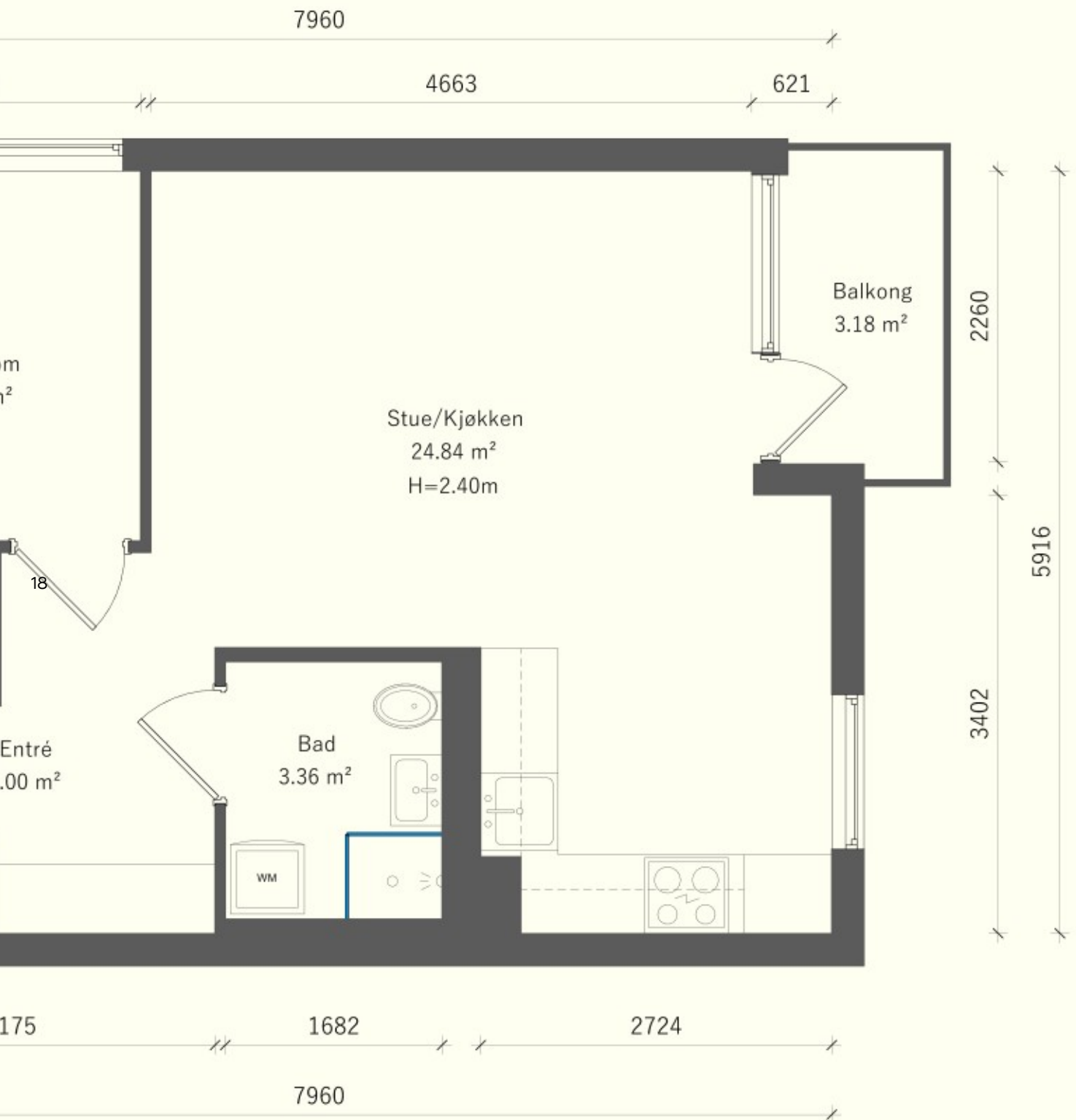
Ensjø Eiendomsmegling AS

NO 921 542 690 MVA

#### **EIE vekst**

EIE AS, og i noen tilfeller eiendomsmeglerforetak som er tilknyttet kjeden EIE eiendomsmegling, har eierinteresser i selskaper som leverer produkter og tjenester som våre kunder tilbys i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Les mer om dette på <https://eie.no/eiendom/eie-investerer>

Salgsoppgaven er sist oppdatert 01.03.2025





Utsikt fra balkongen.





20

Østvendt balkong som gir rikelig med morgensol.



Store vinduer som slipper inn rikelig med naturlig lys.





God plass til sofa med tilhørende møblement. Det er Wifi-styrte panelovner både på stue, kjøkken og soverom.

21



Flott stue med moderne fargevalg. Kjøkken og stuetak ble malt 22.02.2025.



22

3-stavs eikeparkett i alle rom.



Det er plass til spisebord i tilknytting til kjøkkenet.





Lekkert og moderne Epoq kjøkken inkludert hvitevarer fra 2021.

23



Det er sensorbelysning under kjøkkenskapene.







Veggene er malt i en behagelig farge som skaper en god atmosfære.

25



# Nabolagsprofil

Dalehaugen 8 - Nabolaget Galgeberg - vurdert av 161 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

## Offentlig transport

|                                    |        |   |
|------------------------------------|--------|---|
| Galgeberg i Strømsveien            | 2 min  | 🚶 |
| Linje 2N, 3N, 4N, 20, 37, 100, 110 | 0.1 km |   |
| Oslo Hospital                      | 14 min | 🚶 |
| Linje 13, 19                       | 1 km   |   |
| Ensjø                              | 15 min | 🚶 |
| Linje 1, 2, 3, 4, 5                | 1.1 km |   |
| Tøyen stasjon                      | 25 min | 🚶 |
| Linje RE30, R31                    | 1.9 km |   |
| Oslo S                             | 10 min | 🚶 |
| Totalt 24 ulike linjer             | 3.8 km |   |

## Skoler

|                                 |        |   |
|---------------------------------|--------|---|
| Vålerenga skole (1-7 kl.)       | 7 min  | 🚶 |
| 499 elever, 26 klasser          | 0.5 km |   |
| Nyskolen i Oslo (1-10 kl.)      | 10 min | 🚶 |
| 120 elever, 10 klasser          | 0.8 km |   |
| Gamlebyen skole (1-7 kl.)       | 11 min | 🚶 |
| 303 elever, 21 klasser          | 0.9 km |   |
| Jordal skole (8-10 kl.)         | 3 min  | 🚶 |
| 616 elever, 46 klasser          | 0.2 km |   |
| Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) | 21 min | 🚶 |
| 386 elever, 27 klasser          | 1.6 km |   |
| Etterstad videregående skole    | 13 min | 🚶 |
| 588 elever, 41 klasser          | 1 km   |   |
| Hartvig Nissens skole           | 22 min | 🚶 |
| 630 elever                      | 1.7 km |   |

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100

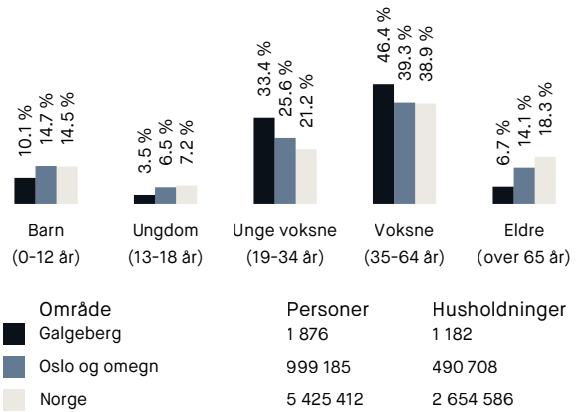
## Kvalitet på skolene

Bra 72/100

## Naboskapet

Høflige 64/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                 |        |   |
|---------------------------------|--------|---|
| Vålerenggata barnehage (1-5 år) | 3 min  | 🚶 |
| 24 barn                         | 0.2 km |   |
| Enga barnehage (0-5 år)         | 3 min  | 🚶 |
| 32 barn                         | 0.2 km |   |
| Munkenga barnehage (1-5 år)     | 4 min  | 🚶 |
| 59 barn                         | 0.3 km |   |

## Dagligvare

|                             |        |   |
|-----------------------------|--------|---|
| Coop Extra St. Halvardsgate | 2 min  | 🚶 |
| Post i butikk, PostNord     | 0.2 km |   |
| Rema 1000 Jordal            | 4 min  | 🚶 |



## Primære transportmidler

1. Buss

2. Egen bil

## Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100

## Serveringstilbud

Meget bra 86/100

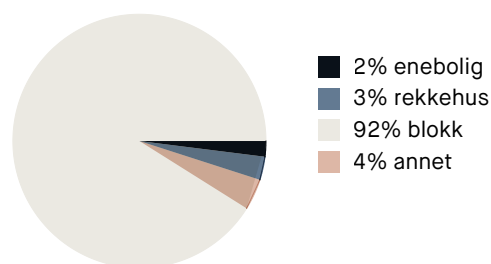
## Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

## Sport

|                                          |         |
|------------------------------------------|---------|
| ⚽ Jordal ballbane og skatepark           | 5 min 🚶 |
| Fotball, skatepark, lekeplass, ballspill | 0.3 km  |
| ⚽ Vålerenga skole                        | 5 min 🚶 |
| Aktivitetshall, ballspill                | 0.4 km  |
| 🏊 FitnessRoom Kværnerbyen                | 9 min 🚶 |
| 🏊 SATS Kampen                            | 9 min 🚶 |

## Boligmasse



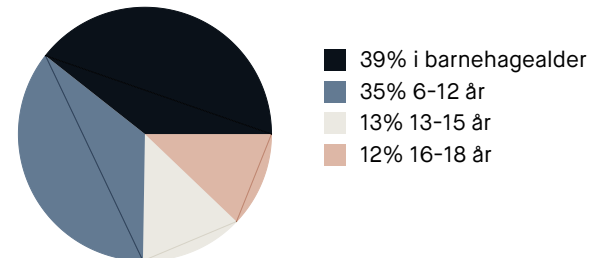
«Bra kollektivtilbud, nærme det meste en skulle trenge og ganske rolig trafikk bilde, mht bommen som stenger gjennomkjøring fra Strømsveien»

Sitat fra en lokalkjent

## Varer/Tjenester

|                           |          |
|---------------------------|----------|
| 🛒 Tøyen Torg              | 14 min 🚶 |
| 🏪 Ditt apotek Kværnerbyen | 8 min 🚶  |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



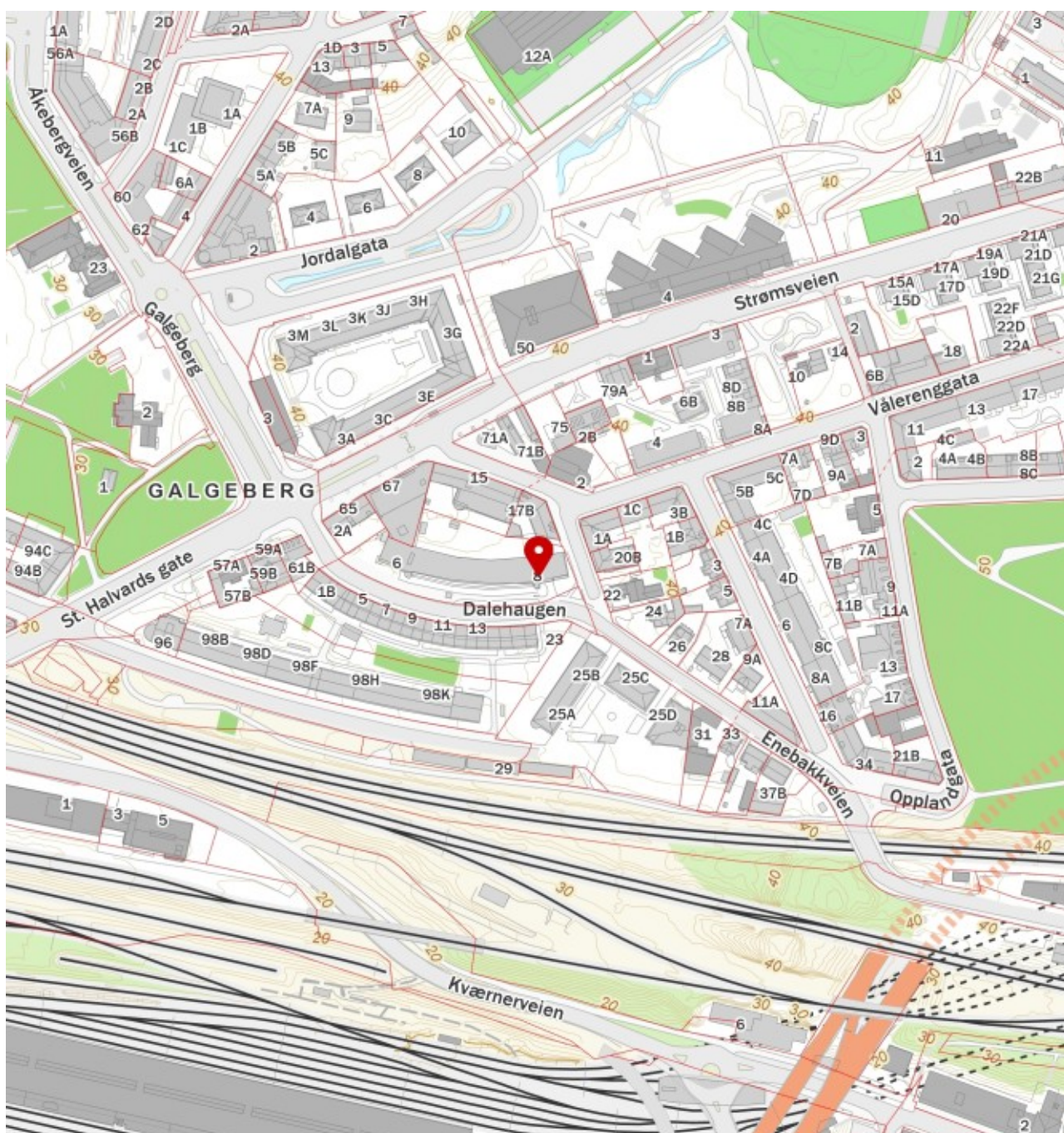
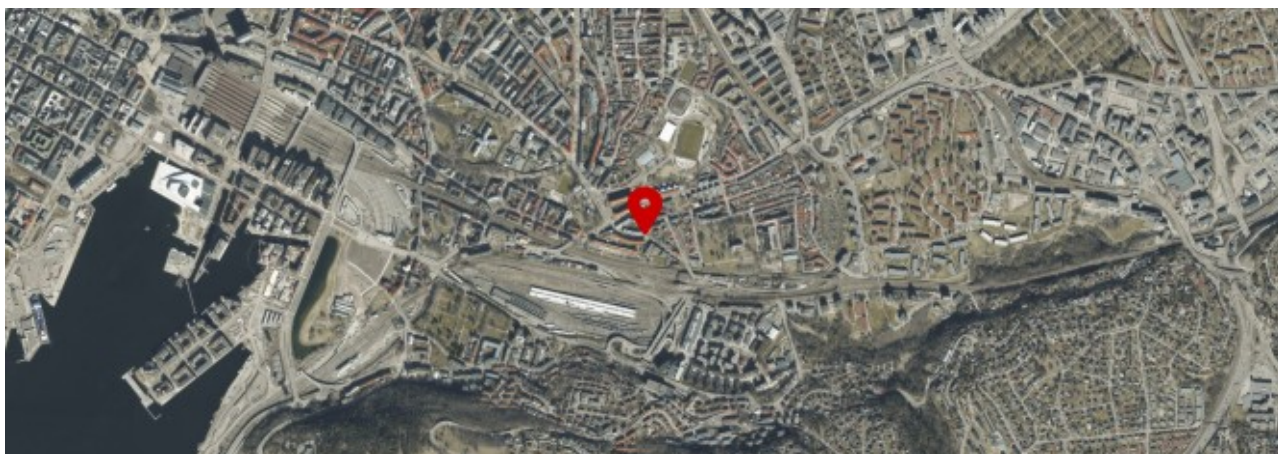
0%

64%

Galgeberg  
Oslo og omegn  
Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 17% | 33%   |
| Ikke gift     | 71% | 54%   |
| Separert      | 11% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 1%  | 4%    |





# Tilstandsrapport

📍 Dalehaugen 8, 0657 OSLO

📖 OSLO kommune

# gnr. 232, bnr. 459

# Andelsnummer 417

Sum areal alle bygg: BRA: 49 m<sup>2</sup> BRA-i: 45 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 21.02.2025

Rapportdato: 27.02.2025

Oppdragsnr.: 18554-1719

Referansenummer: BG2457

Autorisert foretak: West Takst og Rådgivning AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Blom Kjerulf

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## West Takst og rådgiving as

30

### Rapportansvarlig

Christian Blom Kjerulf  
Uavhengig Takstingeniør  
cbk@taksthuset.no  
920 34 854







## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Det henvises til rapportens enkelte poster med vurderinger og tilstandsgrader.

Takstmannen har ikke fått opplysninger om evt. soppangrep, lekkasjer eller råteskader ut over hva som evt. fremkommer i rapporten. Det er videre ikke opplyst om det foreligger offentlige bygningsmessige eller tekniske påbud på eiendommen ut over det som evt. fremkommer i rapporten. Det er ikke innhentet offentlige søknader eller godkjenninger på eiendommen.

### **Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1999**

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk fundamentert med såle til antatt faste masser. Bærende konstruksjoner i betong. Pussete og malte yttervegger. Flatt tak tekket sveiset papp e.l.

### **Arealer**

[Gå til side](#)

### **Forutsetninger og vedlegg**

[Gå til side](#)

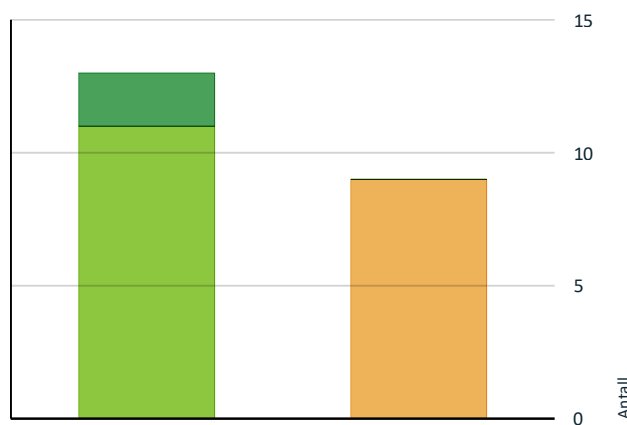
### **Lovlighet**

[Gå til side](#)

### **Boligbygg med flere boenheter**

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tilsendt av megler pr e-post.

## Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

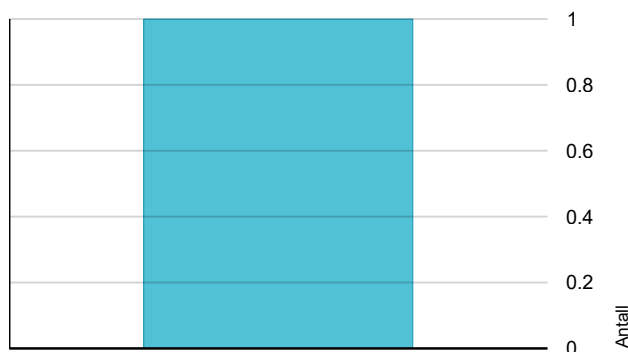
## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

| AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK                             |                             |
|--------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Utvendig > Vinduer                                     | <a href="#">Gå til side</a> |
| Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger | <a href="#">Gå til side</a> |
| Utvendig > Andre utvendige forhold                     | <a href="#">Gå til side</a> |
| Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn                | <a href="#">Gå til side</a> |
| Innvendig > Innvendige dører                           | <a href="#">Gå til side</a> |
| Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater Gulv             | <a href="#">Gå til side</a> |
| Våtrom > 4. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt | <a href="#">Gå til side</a> |
| Våtrom > 4. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning | <a href="#">Gå til side</a> |
| Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg             | <a href="#">Gå til side</a> |

## Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.



## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

1999

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Anvendelse

Boligformål

## UTVENDIG

### Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1999

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduet er skjevt mot karm, og kniper mot karm

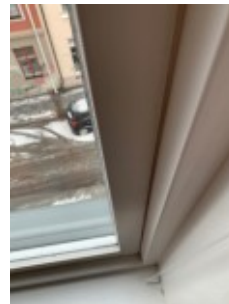
#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering av vindu anbefales



Vinduer med malt treramme

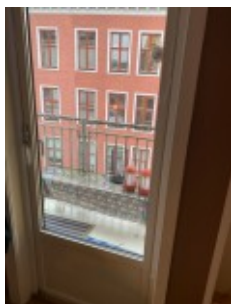


Vinduet er noe skjevt mot karm og kniper mot karm

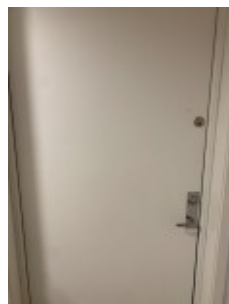
### Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre

Årstall: 1999



Balkongdør med malt karm



Malt inngangsdør



Døren er brann og lydklassifisert

36

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stuen til syd/ sydvest-vendt balkong i betongkonstruksjon.

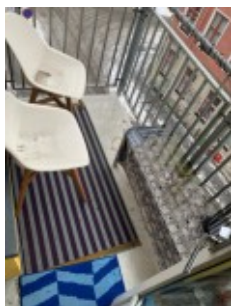
Årstall: 1999

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.



Oversiktsbilde



Noe lavt gelender iht dagens krav til høyde

## Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Årstall: 1999

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

## INNSENDIG

## TG 1 Overflater

3-stavs eikeparkett i alle rom. Mikrosement på gulv bad.

Vegger med malte glatte overflater. Mikrosement på vegger i bad.

Himlinger med malte betongelementer

Årstall: 1999

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Årstall: 1999

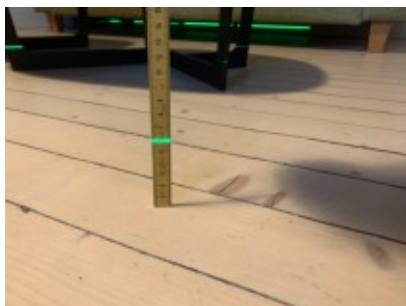
### Vurdering av avvik:

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

Det er målt 17mm fra kjøkkeninnredning mot stue på en avstand på 2 meter.

### Konsekvens/tiltak

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



## TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Årstall: 1999

## TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Årstall: 1999

### Vurdering av avvik:

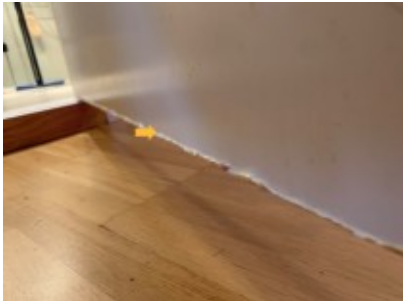
- Det er avvik:

Nedre del av baderomsdøren er fuktskadet

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring anbefales.



## VÅTROM

### 4. ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er av typen prefabrikkert bad. I ca 2022 ble det lagt mikrosement på gulv og vegger i regi av tidligere eier.

Årstall: 1999



Oversiktsbilde

### 4. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Taket er malt. Mikrosement på vegger.

Årstall: 1999

### 4. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 14mm.

Årstall: 1999

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Stedvis litt under krav til fall mot sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.





Stedvis er det mindre fall enn iht forskrift

#### 4. ETASJE > BAD

##### Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 1999

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

##### Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Plastsluk. Ikke mulig å se membranløsning (ikke alltid dette er mulig)

#### 4. ETASJE > BAD

##### Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 1999

##### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

##### Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.



Hull under toalettsskål bør etableres

#### 4. ETASJE > BAD

##### Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 1999

#### 4. ETASJE > BAD

##### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (prefabrikkert bad).

Det er utført enkle fuktsøk i dusjsone og på tilgjengelig områder fra tilstøtende rom uten å påvise unormale fuktsøkluslag eller synlig skade.

## KJØKKEN

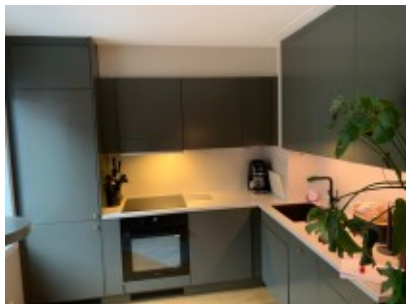
#### 4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

##### Overflater og innredning

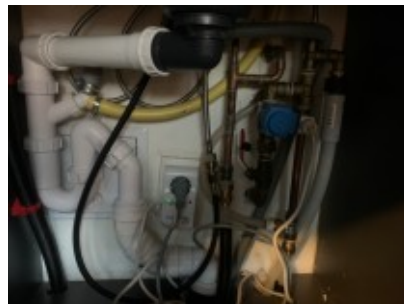
Epoq kjøkkeninnredning fabrikkklakkerte glatte fronter. Kjøkkenet er utstyrt med integrert ovn, kjøll/ frys og oppvaskmaskin. Laminat benkeplate med underlimt oppvaskkum og nedfelt induksjon koketopp. Takhøye/ oppforete overskap.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



Oversiktsbilde



Røropplegget i kjøkken

#### 4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

##### Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten (skapaggregat).

Det bør tapes bedre i overgang aggregat/ ventilasjonsrør



Ventilator over kokesone



Rør bør tapes bedre for å sikre seg mot luftlekkasjer

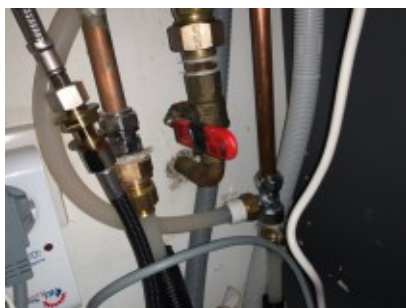
## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Hovedstoppekran plassert i kjøkken. Waterguard montert i kjøkken (ikke funksjonstestet)

Det gjøres oppmerksom på at det meste av røranlegget er skjult i konstruksjoner og dermed ikke mulig å kontrollere og derfor begrenset vurdert. Disse rørene er basert på alder og normal forventet levetid.

Årstall: 1999



Hovedstoppekrant. Fungerer som tiltenkt

### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Det gjøres oppmerksom på at det meste av røranlegget er skjult i konstruksjoner og dermed ikke mulig å kontrollere og derfor begrenset vurdert. Disse rørene er basert på alder og normal forventet levetid.

Årstall: 1999

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon. Tilluft via ventiler i yttervegger.

Årstall: 1999

### TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Plassert i kjøkken.

Ikke mulig å se el tilkblng. Dette bør sjekkes grundigere. Om det er stikkontakt tilkobling så bør elektriker tilkalles for å montere en forskriftsmessig tilkobling.

Årstall: 2016

Kilde: Eier



Bereder plassert i kjøkken

#### Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er plassert i gang utstyrt med automatsikringer.

Elektrisk fyring med panelovner.

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

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1999**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

#### Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?



Nei

#### Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det anbefales på generelt grunnlag en el. sjekk av el. anlegget når det finnes lite kjennskap til og/ eller det ikke foreligger noe dokumentasjon.

#### Generell kommentar

Kostnadsestimat: Under 10 000

#### Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og felles røykvarslingsanlegg.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

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

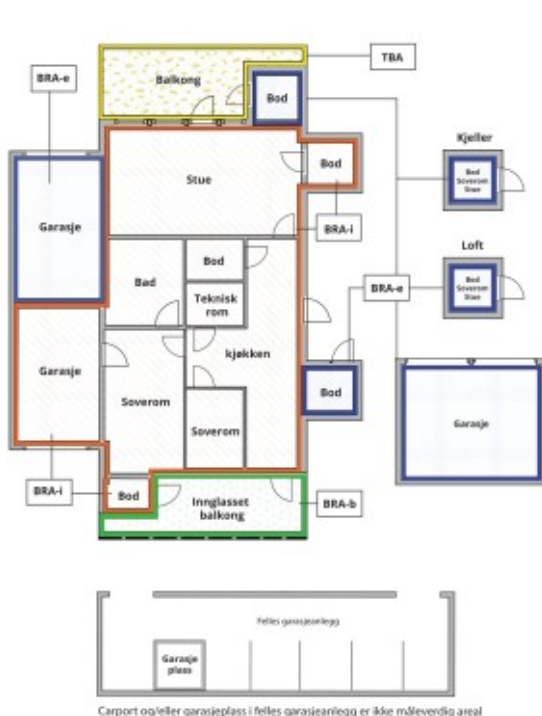
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 4. etasje      | 45                            |                             |                            | 45  | 3                               |
| Kjeller        |                               | 4                           |                            | 4   |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>45</b>                     | <b>4</b>                    |                            |     | <b>3</b>                        |
| <b>SUM BRA</b> | <b>49</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)        | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|-----------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 4. etasje | Stue/kjøkken, Bad, Soverom, Entré |                             |                            |
| Kjeller   |                                   |                             |                            |

### Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022. Målt til 44,50m<sup>2</sup>.  
Leiligheten disponerer 1 kjellerbod. Boden er merket med nr. 417.

45

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk  
*Kommentar:* Tilsendt av megler pr e-post.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Kjøkken og bad pusset opp i regi av tidligere eier (2022).

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

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

## Befaring

| Dato      | Til stede              | Rolle         |
|-----------|------------------------|---------------|
| 21.2.2025 | Christian Blom Kjerulf | Takstingeniør |
|           | Kjell Aasheim          | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune  | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold    |
|----------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|---------------|
| 301 OSLO | 232  | 459  |      | 0    | 3349.1 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Ikke relevant |

### Adresse

Dalehaugen 8

### Hjemmelshaver

## Andelsobjekt

| Boligselskap                      | Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|-----------------------------------|-----------|-----------|------------------|---------------------------|
| /BORETTSLAGET<br>DALEHAUGEN 6 & 8 | 880939882 |           |                  | Aasheim Kjell             |

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

417

### Kommentar

Ikke mottatt info fra forr. fører.

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

## Forsikring

| Selskap                          | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|----------------------------------|----------|------|----------------|--------------|
| <b>Kommentar</b><br>Ikke mottatt |          |      |                |              |

## Dokumenter

| Beskrivelse       | Dato | Kommentar                                                             | Status           | Sider | Vedlagt |
|-------------------|------|-----------------------------------------------------------------------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring     |      | Tilsendt av megler pr. mail.                                          | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Tegninger         |      | Tilsendt av megler pr. mail.                                          | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Norges Eiendommer |      | Info om tomteareal o.l.                                               | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Eier              |      | Eier som viste og ga opplysninger                                     | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Forretningsfører  |      | Informasjon om felleskostnader, likningstall, forsikringsselskap m.m. | Gjennomgått      |       | Nei     |



## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BG2457>

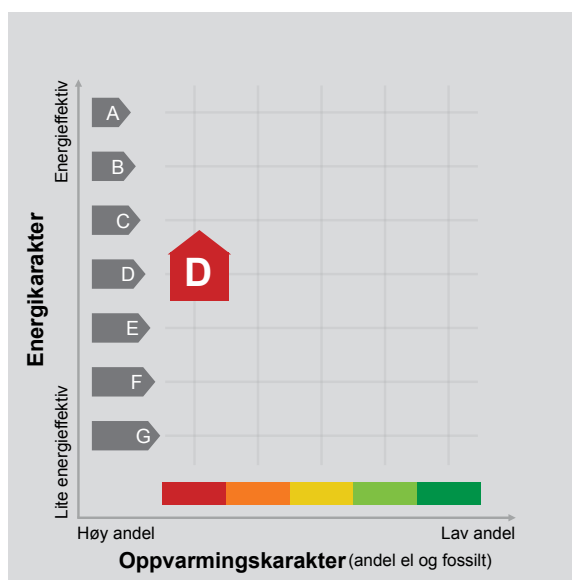
## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# ENERGIATTEST



|                   |                                      |
|-------------------|--------------------------------------|
| Adresse           | Dalehaugen 8                         |
| Postnummer        | 0657                                 |
| Sted              | OSLO                                 |
| Andelsnummer      | —                                    |
| Gårdsnummer       | 232                                  |
| Bruksnummer       | 459                                  |
| Seksjonsnummer    | 1                                    |
| Festenummer       | —                                    |
| Bygningsnummer    | 81621349                             |
| Bruksenhetsnummer | H0407                                |
| Merkenummer       | 8e787097-2288-47ad-968f-7f842df04929 |
| Dato              | 21.04.2023                           |



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

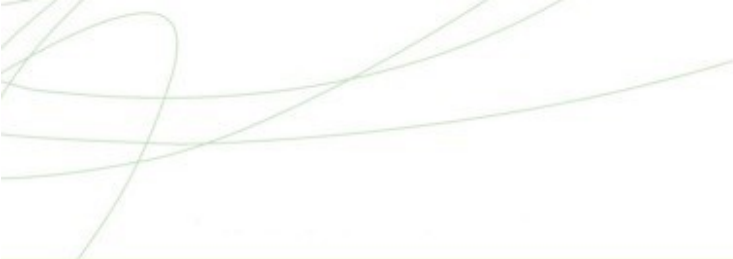
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Tiltak utendørs**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Vask med fulle maskiner**
- **Montere urbryter på motorvarmer**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

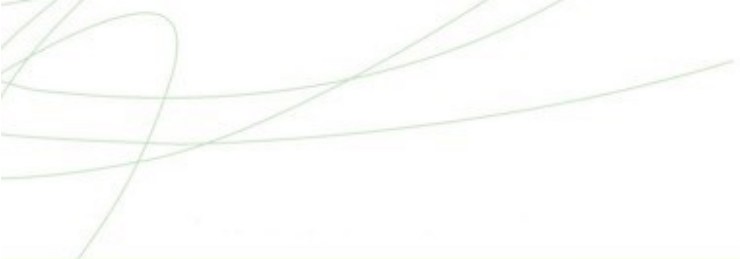
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

|                                 |              |
|---------------------------------|--------------|
| <b>Bygningskategori:</b>        | Boligblokker |
| <b>Bygningstype:</b>            | Leilighet    |
| <b>Byggeår</b>                  | 1999         |
| <b>Bygningsmateriale:</b>       | Betong       |
| <b>BRA:</b>                     | 45           |
| <b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b> | 1            |
| <b>Detaljert vegger:</b>        | Nei          |
| <b>Detaljert vindu:</b>         | Nei          |

### Teknisk installasjon

|                    |                  |
|--------------------|------------------|
| <b>Oppvarming:</b> | Elektrisk        |
| <b>Ventilasjon</b> | Mekanisk avtrekk |





## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Dalehaugen 8  
Postnr/Sted: 0657 OSLO  
Bolignr: H0407  
Dato: 21.04.2023 9:30:26  
Energimerkenr: 8e787097-2288-47ad-968f-7f842df04929

Gårdsnr: 232  
Bruksnr: 459  
Seksjonsnr: 1  
Festenr: 0  
Bygningsnr: 81621349

## Tiltak utendørs

### Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

## Brukertiltak

### Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

### **Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

### **Tiltak 10: Luft kort og effektivt**

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

### **Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet**

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

### **Tiltak 12: Slå el.apparater helt av**

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

### **Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen**

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

### **Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

### **Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Dalehaugen 6 & 8 tirsdag 28.05.2024 kl. 18:00 - Vålerenga Bydelshus, Hedmarksgata 2, Oslo.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder ble valgt: Anders Bårtveit (Usbl)

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Som sekretær ble valgt: Anders Bårtveit (Usbl)

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

**Vedtak:**

Valgt ble: Torill Sveen

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

**Vedtak:**

Antall fremmøtte med stemmerett: 17

Antall fremlagte fullmakter: 0

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**

Godkjent

### 1.6 Godkjenning av saksliste

**Vedtak:**

Godkjent

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

**Vedtak:**

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

### **3. Årsmelding 2023**

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Vedtak:**

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

### **4. Godtgjørelse til styret**

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

**Vedtak:**

Styrehonorar på kr. 190.000,- ble godkjent

### **5. Valg**

#### **5.1 Valg av medlemmer til styret**

**Vedtak:**

Valgt ble: Hanne Vetaas for 1 år.

Valgt ble: Jørgen Eilertsen for 2 år.

#### **5.2 Valg av varamedlem til styret**

**Vedtak:**

Valgt ble: Amanda Børsheim Schjøtt for 1 år.

Valgt ble: Kenneth Karlsen for 1 år.

#### **5.3 Valg av valgkomite**

**Vedtak:**

Valgt ble: Maria Del Carmen Vargas og Melissa Malva Nakibirige Kalule



## Protokoll for Borettslaget Dalehaugen 6 & 8

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder  
Protokollvitne

Anders Bårtveit (sign.)  
Torill Sveen (sign.)

28.05.2024  
31.05.2024



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for byggeprosjekter

A. Stenberg & Sønn AS  
Geitmyrsveien 52B  
0445 OSLO

Dato **29 OKT. 2003**

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200310993-4  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Cathrine Rie

Arkivkode: 531

|               |                          |             |                                              |
|---------------|--------------------------|-------------|----------------------------------------------|
| Byggeplass:   | DALEHAUGEN 1-15          | Eiendom:    | 232/146                                      |
| Tiltakshaver: | Boligbedriften           | Adresse:    | Økernveien 11, 0640 OSLO                     |
| Søker:        | A. Stenberg & Sønn AS    | Adresse:    | Geitmyrsveien 52B, 0445 OSLO                 |
| Tiltakstype:  | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Oppføring av bygningstekniske installasjoner |

### TILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93 og 95b.

Søknaden omfatter rehabilitering av våtrom samt utskifting av rørstammer.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 litra e) godkjennes søknaden mottatt Plan- og bygningsetaten 29.10.2003, kontrollplan for prosjektering og utførelse, og for øvrig på de vilkår som nevnt under.

I medhold av plan- og bygningslovens § 94.3 fritas søker for å varsle naboer og gjenboere da deres interesser ikke berøres.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 27.06.97 sak 1425, jfr. bystyrevedtak av 06.05.97 sak 220 samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall vedtatt i Oslo bystyre 28.11.94 med endring av 15.11.95.

Tillatelsen er gyldig i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene søkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

#### Søknaden

Søknaden omfatter rehabilitering av alle våtrom i alt 82 stk samt utskifting av samtlige rørstammer i bygården.



Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for byggeprosjekter  
Næring og anlegg, Endring  
Internett:  
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: postmottak@  
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:  
6003 05 58920  
Organisasjonsnummer  
971 040 823 MVA

**Kontrollplan for prosjektering**

Kontrollplan er godkjent.

**Kontrollplan for utførelse**

Kontrollplan for utførelse er godkjent.

**Avfallsplan**

Avfallsplan er godkjent.

**Varsel om forurensningsgebyr**

Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningssetaten illegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

**Ansvar**

Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett.

**Kontroll**

Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanene og tildelt ansvarsrett. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal det gjennomføres omprosjektering.

**Ferdigstillelse**

Når arbeidet er ferdig skal samordner/utførende skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Er tiltaket endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningssetaten før de gjennomføres. Endringer som ikke går ut over godkjent tillatelse må dokumenteres med "som bygget tegninger". Tegningene vil da ikke bli behandlet.

**Byggeplassmappe**

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

**Klageadgang**

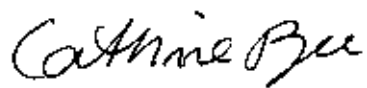
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering

**PLAN- OG BYGNINGSETATEN**

Avdeling for byggeprosjekter

Næring og anlegg, Endring

  
for Per Arne Horne  
Seksjonsleder

  
Cathrine Bie  
saksbehandler

**Vedlegg:**

Godkjente kontrollplaner

Godkjente søknader om ansvarsrett

Utsnitt av VG- innsyn kart

Skjema for anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Håndblad 88-4010

Orientering om klageadgang

**Kopi til:**

Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)



Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**  
Avdeling for byggeprosjekter

A. Stenberg & Sønn AS  
Geitmyrsveien 52B  
0445 OSLO

KOMMUNE

Dato: 10 JUN 2004

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200310993-9  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Cathrine Bie

Arkivkode: 531

|               |                         |             |                                              |
|---------------|-------------------------|-------------|----------------------------------------------|
| Byggeplass:   | DALEHAUGEN 1-15         | Eiendom:    | 232/146                                      |
| Tiltakshaver: | Boligbedriften          | Adresse:    | Økernveien 11, 0640 OSLO                     |
| Søker:        | A. Stenberg & Sønn AS   | Adresse:    | Geitmyrsveien 52B, 0445 OSLO                 |
| Tiltakstype:  | Blokk/bygård/terrasshus | Tiltaksart: | Oppføring av bygningstekniske installasjoner |

### FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX § 34.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse til tiltak av 29.10.2003.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for byggeprosjekter  
Næring og anlegg, Endring

*Elena N. Jacobsen*

Elena Jacobsen  
for avdelingsleder

*Cathrine Bie*

Cathrine Bie  
saksbehandler

Kopi til:  
Boligbedriften, Økernveien 11, 0640, OSLO



Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for byggeprosjekter  
Næring og anlegg, Endring  
Internett:  
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: posumottak@  
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:  
6003.05.58920  
Organisasjonsnummer:  
971 040 823 MVA



# HUSORDENSREGLER

Vedtatt i generalforsamling 23. mai 2000  
Sist endret på generalforsamling 18.05.2021.

## Husordensreglenes hensikt og bakgrunn

Husordensreglene er utarbeidet av styret og inneholder bestemmelser om bruk av fellesarealer samt regler om hvordan beboere og besøkende som oppholder seg på eiendommen skal oppføre seg.

Husordensreglene er til for å fremme miljø og trivsel innen borettslaget. De skal være til hjelp og skape motivasjon for at det utvises respekt og ansvarsfølelse overfor gjeldende reglement og det ansvar som er pålagt det til enhver tid sittende styre.

### 1. Låsing av inngangsdører og port

Alle beboere plikter å påse at felles inngangsdører, port og garasjeport til enhver tid er låst. Alle plikter å avvise uvedkommende som oppholder seg på eiendommen. Alle beboere plikter også å påse at varelevering skjer på en trygg måte som ikke skader dørene eller dørens motor. Dette gjelder også når det holdes visninger eller andre grunner for at døren står åpen over en lengre periode enn vanlig. Ved brudd på dette vil borettslaget kunne fakturere beboer/andelseier erstatning for reparasjon.

63

### 2. Plassering og bruk av gjenstander på fellesområder

Bakgård, inngangsparti, trappeganger, trapperepos og svalgang må ikke opptas med gjenstander som tilhører beboere, så som: kasser, hagemøbler, sportsartikler, innbo, bildekk osv. Hvis det blir hensatt slike ting på forannevnte områder, vil disse bli fjernet uten at borettslaget påtar seg noe ansvar overfor den som eier gjenstanden.

Sykler må plasseres i sykkelstativ. Sparkstøttinger, barnevogner og andre ikke motorisert fremkomstmidler må plasseres i forbindelse med egen bod eller parkeringsplass. (Styret arbeider med å skaffe sykkelstativ).

For å sikre god HMS på bygningen, må beboer påse at gjenstander som henges og plasseres på balkong blir sikret og brukt på en forsvarlig og en ikke sjenerende måte. Blomsterkasser og lignende skal henge på innsiden av balkong og må sikres, slik at det ikke er en risiko for at det faller eller søles ned etasjene. Lagring av lettere gjenstander må gjøres slik at det ikke er fare for at de blåser av balkongen og kan være til fare for andre.

Ved salg av leilighetene i blokken har andelseier ansvar for at klistremerker og annet markedsmateriell som eiendomsmeglere henger opp blir tatt bort når leiligheten blir solgt. Dersom dette ikke overholdes, kan andelseier bli fakturert/bøtelagt for brudd på dette. Dette gjelder på alle borettslagets dører, oppganger, ringetablå osv.

### **3. Bruk av fellesområder**

Det er tillatt med dyrehold i borettslaget, men alle husdyr skal bære halsbånd med eiers navn på. Dyr som ikke er merket med eiers navn kan fjernes fra borettslaget. Husdyr skal holdes under kontroll ved hjelp av bånd, bur eller lignende, også ved lufting i bakgården. Den som eier eller passer dyret er ansvarlig for skader og ulemper dyret medfører for personer, andre dyr eller eiendom.

### **4. Søppel og avfall**

All søppel og avfall pakkes forsvarlig inn før det legges i søppelkassene. Det er forbudt å sette søppel eller avfall utenfor søppelkassene. Større avfall og gjenstander som ikke går ned i søppelkassene er den enkelte beboers ansvar å bli av med. Etter nærmere avtale med styret, kan det årlig leies en container som stilles til beboernes disposisjon. Søppel eller lignende (f.eks sigarettneiper) skal ikke kastes over gelender / balkong.

### **5. Generelt om støy / lydnivå**

Det skal ikke være sjenerende støy i leilighetene mellom kl.23.00 og 08.00 på hverdag. I helger og helligdager skal det være ro mellom 23.00 og 12.00. Det er ikke tillatt å banke, borre eller bruke støyende verktøy mellom kl.21.00 og kl.08.00 på hverdager og mellom 18.00 og 08.00 på lørdager. Søn- og helligdager skal det ikke forekomme med denne type forstyrrelser.

Ett uttrykk for god bokultur er at man varsler naboer hvis man skal ha en festlig anledning som medfører noe mer støy enn alminnelig, eller man må bedrive bygningsmessige arbeider utover de nevnte tidsfrister.

Fester eller sammenkomster som kan forventes å medføre støy skal varsles naboene 2 døgn i forveien. De som holder festen, må sørge for ro og orden blant gjestene sine.

### **6. Parkering av motorisert kjøretøy**

Utenom garasjeplassene skal ikke oppstillingsplasser innen på borettslagets område benyttes. Ingen kjøretøy tillates oppstilt i bakgården.

Der er kun tillatt med av / på lessing.

Dispensasjon til Handikapparkering kan innvilges av styret.

Det må ikke parkere / kjøres på hellene i bakgården. Parkering i garasje må ikke hindre tilgang til bodene. Beboere og andre som ferdes i garasjeområdet, må påse at garasjeporten lukkes ordentlig ved inn- og utkjørsel. Dersom porten ikke lukkes må det meldes til styret.

## **7. Klager**

Klager på overtredelser av husordensreglene skal være konkrete med hensyn til hvem det klages på, hva årsaken er og når grunnlaget for klagen skjedde (dato og klokkeslett). Klagen oversendes skriftlig til styret. Anonyme eller usignerte klager blir ikke behandlet.

## **8. Framleie**

Framleie av leilighet er ikke tillatt uten at styret har godkjent leiekontrakten på forhånd. Kontrakter skrives for tre år av gangen. Etter 3 år kan generalforsamlingen nekte videre framleie av en leilighet. Dette må følges av en skriftlig, saklig begrunnelse. Eierne har ansvar overfor gården for alle skader og ulemper som gården får av hans / hennes framleie.

## **9. Renhold**

Beboerne i endeleilighetene skal rengjøre sin lille felles gang, etter avtale seg imellom. Renhold av svalgang har hver og en beboer selv ansvar for. Trappe og oppgangsvask gjøres av et eksternt firma.

Det er forbudt å banke og riste av tepper og tøy i svalgangen. De skal ristes på badet eller i bakgården.

## **10. Grilling**

All bruk av trekullgrill på terrassene og balkongene er forbudt.

## **11. Røykvarsler og brannslukkingsapparat**

Andelseier plikter å ha røykvarsler og brannslukkingsapparat i henhold til brannforskriftene. Dersom dette ikke opprettholdes vil styret fakturerer beboer for innkjøp, montering og levering av utstyret som trengs for at leiligheten oppleves som brannsikker i henhold til forskriftene.

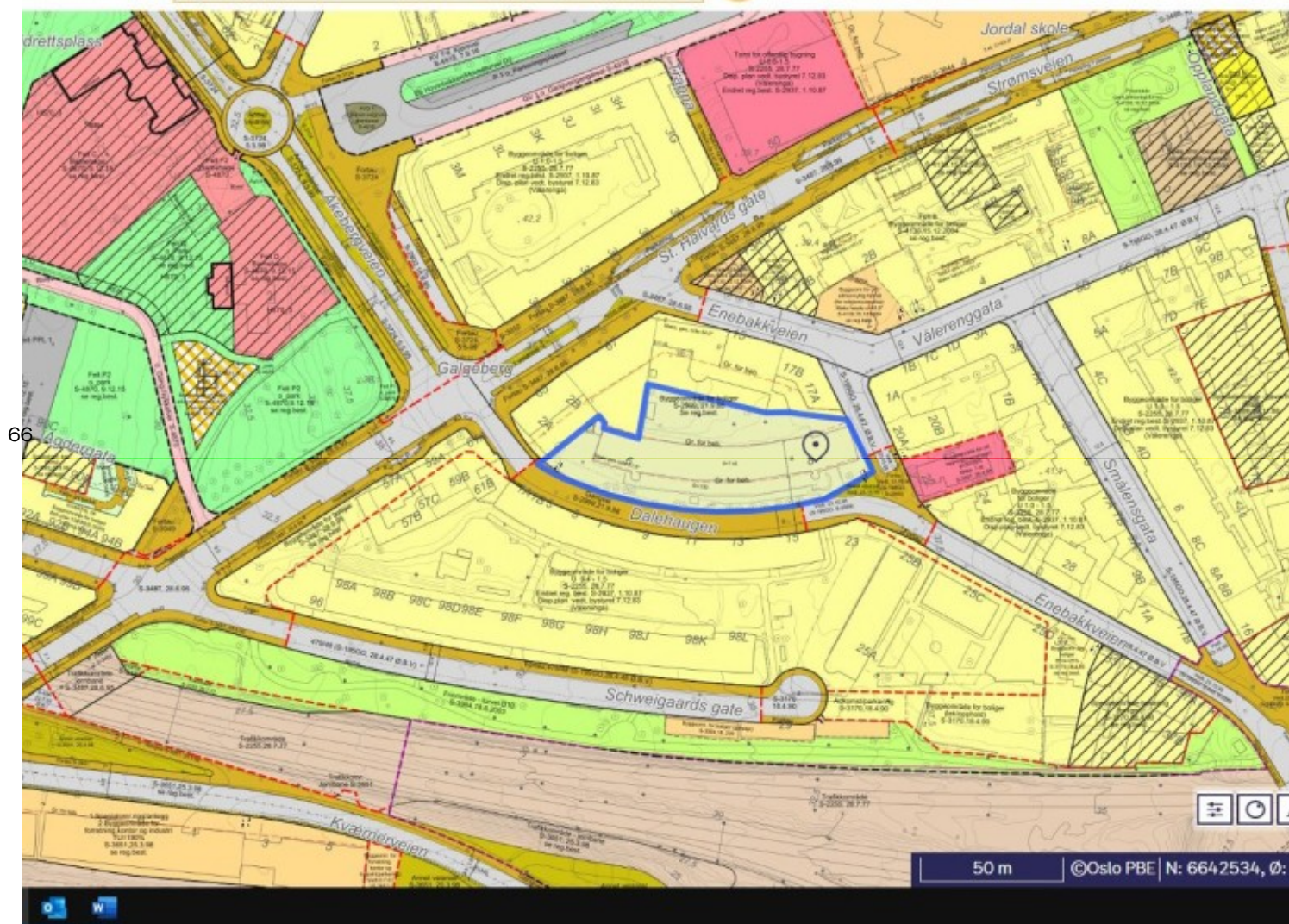
## **12. Postkasseskilt**

Alle postkassene skal ha like/hvite postkasseskilt. Hvis dette ikke ordnes av beboeren, kan beboeren bli fakturert 100 kr pluss administrasjonsgebyr.

Styret

\*\*\*\*\*

DALEHAUGEN 8





# finit.

Denne boligen kan kjøpes med  
**Finit Deleie**



## Kjøp din egen bolig!

Med Finit Deleie kan du kjøpe bolig selv om du mangler egenkapital.

Å kjøpe bolig med Finit er som regel mer lønnsomt enn å leie, fordi du bygger egenkapital i boligen via prisvekst og nedbetaling av lånet.

Finit får en andel av denne gevinsten. Men du beholder mesteparten, selv om du bidrar med under halve egenkapitalen!

## Hvordan fungerer det?

### 1 Søk på finit.no

Søknaden tar 5 minutter, og hvis du allerede har funnet en bolig får du svar før budrunden.

### 2 By på boligen

Når finansieringsbeviset er i boks kan du by på boligen!

### 3 Kjøp ut Finit

Du kan kjøpe ut Finit helt eller delvis. Men du kan også selge boligen hvis du ønsker det.

**Vedtekter  
for  
Borettslaget Dalehaugen 6 & 8 Org. nr. 880939882**

**Vedtatt på ordinær generalforsamling den 8.mai 2006. Sist  
endret 24.05.2023**

## **1. Innledende bestemmelser**

### **1-1 Formål**

Borettslaget Dalehaugen 6 & 8 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

### **1-2 Forretningskontor**

Borettslaget har forretningskontor i Nordre Follo kommune.

## **2. Andeler og andelseiere**

### **2-1 Andeler og andelseiere**

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.
- (2) Bare fysiske personer kan være andelseiere i laget. Ingen fysisk person kan eie mer enn en andel.
- (3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
  1. stat,
  2. fylkeskommune
  3. kommune
- (4) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- (5) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
- (6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

### **2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.



- (4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

### **3. Forkjøpsrett**

#### **3-1 Forkjøpsrett**

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

### **4. Borettslag og overlating av bruk**

#### **4-1 Borettslaget**

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

#### **4-2 Overlating av bruk**

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

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

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

- (2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

### **4-3 Bygningsmessige arbeider**

- (1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke. Markiser skal være i en gråtone, men oppsetting må uansett godkjennes av styret.

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

- (4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.
- (9) Andelseier vil bli viderefakturert ved skader i felles rør hvor skadeårsaken er som følge av neglisjering i andelseiers egne rør.
- (10) Manglende røykvarslere vil bli levert av styret og viderefakturert andelseieren.
- (11) Det skal ikke utføres arbeider som kan skade fasadekonstruksjonen. Dette vil si at hulltaking, og andre destruktive inngrep ikke skal utføres uten at konstruksjonens behov er ivarettatt. Hvis det skulle forekomme behov for inngrep i fasaden skal dette avklares med styret (eksempelvis montering av markise).
- (12) De utenforliggende balkongene i gul del av bygget er behandlet med polyuretanbelegg. Det skal ikke legges fliser eller andre produkter rett på dette balkongdekket da dette kan bidra til at fukt blir lagret og tiltenkte funksjoner mister sin nytte. Det skal heller ikke utføres hulltaking i balkongdekket. Ved beplantning skal dette ikke hindre naturlig vannavledning, potter og andre hindringer skal ha et hulrom under seg slik at vannet kan ledes fritt uten hinder.

## **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

### **5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

- (1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
- (2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
- (3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

## **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

- (1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.
- (2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
- (3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

- (1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### **6-3 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg**

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget

pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

### **7-3 Fravikelse**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer, og minimum 1, men maksimum 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder er 1 år, og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

### **8-2 Styrets oppgaver**

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsførere og andre eventuelle funksjonærer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.
- (4) Styret skal utføre systematisk arbeid med HMS i henhold til internkontrollforskriftene.

### **8-3 Styrets vedtak**

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
  1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
  2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
  3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
  4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
  5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
  6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk

ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

## **8-4 Representasjon og fullmakt**

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

# **9. Generalforsamlingen**

## **9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

## **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

## **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

## **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

## **9-5 Møterett**

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



## **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

## **9-7 Stemmerett og fullmakt**

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

## **9-8 Vedtak på generalforsamlingen**

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.
- (3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

# **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

## **10-1 Inhabilitet**

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

## **10-2 Taushetsplikt**

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

## **10-3 Mindretallsvern**

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

# **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

## **11-1 Vedtektsendringer**

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

## **11-2 Forholdet til borettslovene**

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



Oslo kommune  
Plan- og bygningssetaten  
Avdeling Indre by

Meinich arkitekter AS  
Briskebyveien 74

0259 OSLO

Dato: **06 APR. 1998**

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 9701821-44  
Oppgitt alltid ved henvendelse

Saksbeh. Bjørn-Henrik Fagge

Arkivkode:

Byggeplass: ENEBAKKVEIEN 19

Eiendom: 232/459/0

Tiltakshaver: Moderne bygg, Veidekke ASA

Adresse: Trygve Nilsens vei 8, 1006 Oslo

Søker: Meinich arkitekter AS

Adresse: Briskebyveien 74, 0259 Oslo

Tiltakstype: Blokk/hygård/terrassehus

Tiltaksart: Oppføring

### APPROBASJON

Svar på søknad om godkjenning av byggeplanene. Vilkår for igangsettingstillatelse.

Søknaden omfatter oppføring av boligbygg i 5 etasjer med tilbaketrukket toppetasje (loftetasje), del av forretningslokale i 1. etasje og garasjekjeller. BRA er oppgitt til 7.788,0 m<sup>2</sup>. Det er kommet inn 3 protester. Den ene på vegne av flere.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 er det gitt dispensasjon fra § 31, vedrørende mindre avvik fra byggeplanene i gjeldende regulering.

Søknad med tegning nr. 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 og 17 godkjennes. Vilkår for igangsettingstillatelse er at ansvarshavende er godkjent, at konstruksjonstegninger m/statiske beregninger er godkjent og at det foreligger godkjent avfallsplan. Bygging over avløpsledning må godkjennes av OVA. Avkjørsel fra garasjekjelleren må være godkjent av Samferdselsetaten.

Bygget må plasseres ifølge situasjonskartet med vår påtegning, datert 20.02.98, og med anviste sokkelhøyder.

### ARBEIDET MÅ IKKE PÅBEGYNNES UTEN IGANGSETTINGSTILLATELSE

Vedtaket kan påklages.

Plan- og bygningssetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95 sak 1639/95

**Plangrunnlaget.** Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig i reguleringsplan S-2999, stadfestet 21.09.88, sak 732/88. Langs Dalebruken kan det bygges i maks 4 etasjer + innredet loft. På hjørnet mot Enebakkveien kan det bygges inntil 5 etasjer + innredet loft og innpasses forretnings i 1. etasje.

**Søknaden.** Det er søkt om byggetillatelse for oppføring av boligbygg i 5 etasjer med tilbaketrukket toppetasje, del av forretningslokale i 1. etasje og garasjekjeller. Det er en del av et utbyggingsprosjekt som også omfatter St. Halvards gate 67. Jfr. Saksnr. 9701818



Plan- og bygningssetaten  
Avdeling Indre by  
Indre By Byggesøknad

Postadresse:  
Fredrikshovnsveien 5  
0550 OSLO

Telefon: 22 66 22 66  
Telefax: 22 66 20 20  
Teleaks: 22 66 25 65

Bankgeo: 6023 05 38920  
Postgto: 0830 40 41 500  
Org nr: 971 940 823

**Innkommne uttalelser.** Det er innkommet felles protest fra Borettslagene Enebakkvn. 18/Vålerenggt. 1, Enebakkvn. 20 og Enebakkveien barnehage. Videre foreligger protester fra Eva Espeland, Smålensgt. 1, 0657 Oslo og Sjur Waltinsen, Enebakkveien 18, 0657 Oslo. Bydelsutvalget for bydel 6 Gamle Oslo har i møte 24.06.97, sak 160/97 uttalt at man ikke vil motsette seg bygging av boliger i Enebakkveien 19, men anbefaler at antallet reduseres med økt andel store boliger. Vern av eksisterende vegetasjon samt kildesortering og resirkulering av avfall blir også påpekt.

**Plan- og bygningsetatens vurdering.** Protestene dreier seg i hovedsak om den høye utnyttelsen som gjeldende regulering tillater. Hjørnebygget mot Enebakkveien er redusert som følge av protestene, men ellers er prosjektet tilpasset reguleringsplanens rammer. Reguleringsplanen har ingen bestemmelser om størrelsen på boligene

**Dispensasjon.** I medhold av plan- og bygningslovens § 7 er det gitt dispensasjon fra § 31, vedrørende heisssjaktene som ligger utenfor byggelinjene i gjeldende regulering. Som særlig grunn for å gi dispensasjon har etaten lagt vekt på at sjaktene opptar minimalt areal og fremtrer som nødvendige formdannende elementer i fasaden.

**Beliggenhet og sokkelhøyde.** Bygget må plasseres ifølge situasjonskartet med vår påtegning, datert 20.02.98, og med anviste sokkelhøyder.

**Generelt.** Heiser må godkjennes av heiskontrollen, røropplegg anmeldes særskilt til OVA.

**Avfall.** Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges byggherren å sortere og behandle bygningsavfallet etter retningslinjer gitt av Oslo kommune. Avfallsplan som dokumenterer at overnevnte pålegg oppfylles skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før igangsettingstillatelse gis.

**Varsel om forurensningsgebyr.** Hvis avfall fra tiltaket behandles i strid med godkjent avfallsplan kan Plan- og bygningsetaten i tillegg forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Gebyret vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd ved en behandling i strid med bestemmelsene.

**Igangsettingstillatelse.** Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse. Før denne kan gis må følgende vilkår være oppfylt:

1. Ansvarshavende må være godkjent.
2. Konstruksjonstegninger m/statiske beregninger må være godkjent.
3. Avfallsplan må være godkjent.
4. Forsterkning av hovedavløpsledning må være godkjent av OVA.
5. Avkjørselen må være godkjent av Samferdselsetaten.

Det er byggherrens ansvar at alle bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven blir overholdt. Eventuelle endringer i forhold til dette vedtaket må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen kan gjennomføres. Approbasjonen er gyldig i 3 år.

**Klageadgang.** Parter og andre med rettslig klageinteresse har adgang til å klage vedtaket inn for høyere myndighet, se vedlagte orientering. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningssmyndighetene er ikke ansvarlig for tap byggherren måtte lide ved en slik omgjoring.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling lindre by

  
Ole Molnes  
Seksjonsleder

  
Bjørn-Henrik Enge  
Avd.arkitekt 1

- Vedlegg :      Orientering om klageadgang.  
                 Forskrift om produksjonsavfall  
                 Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall  
                 Skjema for avfallsplan og slutt rapport
- Kopi til:        Moderne bygg AS v/Finn Sunde, Trygve Nilsens vei 8, 1006 Oslo  
                 Borettslaget Enebakkvn. 18/Vålerenggt. 1 v/ Monika Hagen, 0657 Oslo  
                 Borettslaget Enebakkvn. 20 v/Hanne Schulz, 0657 Oslo  
                 Enebakkveien barnehage v/Tommy Karlsen, Enebakkvn. 17, 0657 Oslo  
                 Sjur Waltnsen, Enebakkveien 18, 0657 Oslo.  
                 Eva Espeland, Smålenegata 1, 0657 Oslo.



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Avdeling Indre by

Rolf Sanne, arkitekt  
Korsvollbakken 16  
0880 OSLO

Dato:

09 SEPT. 1999

Deres ref:

Vår ref (saknr): 9701821-47  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Bjørn-Henrik Finge

Arkivkode:

Byggeplass: ENEBAKKVEIEN 19 Eiendom: 232/459/0/0  
Tiltakshaver: Moderne Bygg, Veidekke ASA Adresse: Postboks 84 Ellingsrud, 1006 OSLO  
Søker: Rolf Sanne, arkitekt Adresse: Korsvollbakken 16, 0880 OSLO  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

### TILLEGG

Svar på søknad om godkjenning av tilleggsplaner

Til innvilget approbasjon foreligger det tilleggsøknad vedlagt reviderte planer, snitt, fasader, samt situasjonsplan og utomhusplan for prosjektet.

Tilleggsøknad med tegning nr. 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 og brev av 16.04.99, godkjennes. Tidligere godkjente tegninger nr. 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 og 17 utgår.

Approbasjonens vilkår gjelder også for tillegget.

Plan- og bygningsetaten behandler denne saken etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

#### Approbasjon:

Søknad om byggetillatelse ble godkjent 27.05.98. Igangsettningstillatelse ble gitt 27.05, 13.07 og 10.09.98.

#### Tilleggsøknad:

Det er søkt om godkjenning av endel mindre endringer samt reviderte tegninger av prosjektet.

#### Igangsettningstillatelse:

Vilkårene for igangsettningstillatelsen gjelder også for tillegget.

Avdeling Indre by  
Seksjon byggesøknad

*Sven A. Sandberg*  
Sven A. Sandberg  
Overarkitekt

*Bjørn-Henrik Finge*  
Bjørn-Henrik Finge  
Avd.arkitekt I



Plan- og bygningsetaten  
Avdeling Indre by  
Seksjon byggesøknad

Postadresse  
Trendheimsvegen 5  
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 60  
22 66 20 20  
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05 58920  
Postgiro: 0600.10 41300  
Org.nr.: 971 040 823





Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Avdeling Indre by

Bråten, Widar  
c/o Veidekke ASA, Pb. 84 Ellingsrudåsen

1006 OSLO

27 MAI 1998

Dato:

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 9701821-22  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Pål J. Engbretsen

Arkivkode

Byggeplass: ENEBAKKVEIEN 19

Eiendom: 232/459/0/0

Tiltakshaver: Moderne Bygg, Veidekke ASA

Adresse: Postboks 84 Ellingsrud, 1006 OSLO

Søker: Meinich arkitekter AS

Adresse: Briskebyveien 74 Tlf: 22542400, 0259

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Tiltaksart: Oppføring

### Igangsettingstillatelse

Krav om at ansvarshavende gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at byggearbeidene skjer i samsvar med bestemmelsene.

Arbeid godkjent i approbasjon av 06.04.1998 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder *GRAVE-, PELE- OG FUNDAMENTERINGSARBEIDENE.*

Ansvarshavende skal påse at byggearbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

Ansvarshavende er ansvarlig for all kontroll av byggearbeidet.

#### Påvisning.

For nybygg som ligger fritt og tilbygg som ligger nær eiendomsgrænse skal Plan- og bygningsetaten angi husplasseringen. Vårt personell angir tre hushjørner og et høydenærke. Byggherre eller ansvarshavende er ansvarlig for sikring av de påviste punktene.

#### Kontroll av beliggenhet, sokkelhøyde og grunnforhold.

Ansvarshavende setter opp salinger med forslag til sokkelhøyde og byggeplaner som er i samsvar med byggesøknaden og varsler så Plan- og bygningsetaten for kontroll.

Grave- og sprengningsarbeidet må ikke påbegynnes før påvisning er foretatt og sokkelhøyde er godkjent.

Når forskaling er oppsatt, evt. muring av grunnmur er påbegynt, skal Plan- og bygningsetaten varsles for endelig kontroll av beliggenhet og høyde.



Plan- og bygningsetaten  
Avdeling Indre by  
Seksjon Hyggekontroll

Postadresse:  
Trondheimsveien 5  
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66  
22 66 20 20  
Telefax: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920  
Postgiro: 0800.10.41300  
Org.nr.: 971 040 823

**Varsling av kontroll.**

Ansvarshavende skal selv forstå og være ansvarlig for all byggearbeidet for all kontroll av byggearbeid.

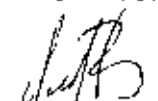
**Påvisning og kontroll må meldes dagen i forveien mellom kl 09.00 og 14.30 på tlf. 22 66 20 20.**

**Ferdigbesiktigelse.**

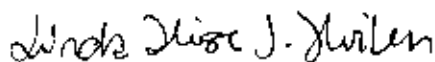
Når arbeidet er ferdig, skal ansvarshavende sende inn skriftlig melding på vedlagt skjema. Dersom det avdekkes eventuelle mangler ved ferdigbesiktigelsen, må disse rettes, og melding må innsendes, innen fastsatt frist. Bygningen, eller deler av denne, må ikke tas i bruk før brukstillatelse eller ferdigattest er gitt.

Denne tillatelse skal sammen med approbasjonen alltid være til stede på byggeplassen.

Avdeling Indre by  
Seksjon Byggekontroll



Øyvind Rooth  
Seksjonsleder



 Pål J. Engebretsen  
Saksbehandler

Kopi til:



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Avdeling Indre by

Bråten, Vidar  
c/o Veidekke ASA, Pb. 84 Ellingsrudåsen

1006 OSLO

(Tidligere mappe nr. 970026520)

Dato: **13 JULI 1998**

Deres ref.

Vår ref (saksnr): 9701821-27  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbehandler: Pål J. Engbretsen

Arkivkode:

Byggeplass: ENEBAKKVEIEN 19

Eiendom: 232/459/0/0

Tiltakshaver: Moderne Bygg, Veidekke ASA

Adresse: Postboks 84 Ellingsrud, 1006 OSLO

Søker: Meinich arkitekter AS

Adresse: Briskebyveien 74, 0259 OSLO

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Tiltaksart: Oppføring

### Igangsettingstillatelse

Krav om at ansvarshavende gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at byggearbeidene skjer i samsvar med bestemmelsene.

Arbeid godkjent i approbasjon av 06.04.98 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder **OPP TIL O.K. KJELLERDEKKE**.

Ansvarshavende skal påse at byggearbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

#### Det er innkommet klage.

En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort.

Byggningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap byggherren måtte lide ved slik omgjøring. Hvis de setter i gang arbeidet når igangsettingstillatelse er gitt, men før saken er endelig avgjort, skjer dette således på egen risiko.

Ansvarshavende er ansvarlig for all kontroll av byggearbeidet.

#### Påvisning.

For nybygg som ligger fritt og tilbygg som ligger nær eiendomsgrense skal Plan- og bygningsetaten angi husplasseringen. Vårt personell angir tre hushjørner og et høydemerke. Byggherre eller ansvarshavende er ansvarlig for sikring av de påviste punktene.

#### Kontroll av betingelser, sokkelhøyde og grunnforhold.

Ansvarshavende setter opp salinger med forslag til sokkelhøyde og byggelinjer som er i samsvar med byggesøknaden og varsler så Plan- og bygningsetaten for kontroll.



Plan- og bygningsetaten  
Avdeling Indre by  
Seksjon Byggekontroll

Postadresse:  
Tromsøermsveien 5  
0560 OSLO

Telefon 22 66 22 66  
22 66 20 30  
Telefaks 22 66 25 65

Bank giro: 6003 05 58970  
Post giro: 0800 10 41 300  
Org nr: 971 040 825

Grave- og sprengningsarbeidet må ikke påbegynnes før påvisning er foretatt og sokkelløye er godkjent.

Når forskaling er oppsatt, evt. muring av grunnmur er påbegynt, skal Plan- og bygningsetaten varsles for endelig kontroll av beliggenhet og høyde.

**Varsling av kontroll.**

Ansvarshavende skal selv forstå og være ansvarlig for all kontroll av utførelsen av byggearbeidet.

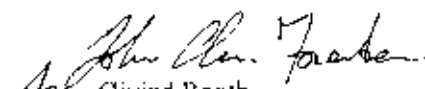
**Påvisning må meldes senest dagen i forveien mellom kl 09.00 og 14.30 på tlf. 22 66 20 20.**

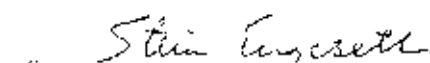
**Ferdigbesiktigelse.**

Når arbeidet er ferdig, skal ansvarshavende sende inn skriftlig melding på vedlagt skjema. Dersom det avdekkes eventuelle mangler ved ferdigbesiktigelsen, må disse rettes, og melding må innsendes, innen fastsatt frist. Bygningen, eller deler av denne, må ikke tas i bruk før brukstillatelse eller ferdigattest er gitt.

Denne tillatelse skal sammen med approbasjonen alltid være til stede på byggeplassen.

Avdeling Indre by  
Seksjon Byggekontroll

  
Øivind Rooth  
Seksjonsleder

  
for Pål J. Engebretnes  
Saksbehandler



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Avdeling Indre by

Bråten, Widar  
c/o Veidekke ASA, Pb. 84 Ellingsrudåsen  
1006 OSLO

(Tidligere mappenr. 970026520)

Dato **10 SEPT. 1998**

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 9701821-34  
Oppgitt alltid ved henvendelse

Saksbeht: Pål J. Engebretsen

Arkivkode:

|               |                            |             |                                   |
|---------------|----------------------------|-------------|-----------------------------------|
| Byggeplass:   | ENEBAKKVEIEN 19            | Eiendom:    | 232/459/0/0                       |
| Tiltakshaver: | Moderne Bygg, Veidekke ASA | Adresse:    | Postboks 84 Ellingsrud, 1006 OSLO |
| Søker:        | Meinich arkitekter AS      | Adresse:    | Briskebyveien 74, 0259 OSLO       |
| Tiltakstype:  | Blokk/bygård/terrassehus   | Tiltaksart: | Oppføring                         |

### **Igangsettingstillatelse**

Krav om at ansvarshavende gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at byggarbeidene skjer i samsvar med bestemmelsene.

Arbeid godkjent i approbasjon av 06.04.98 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder **HELLE ARBEIDET**.

Ansvarshavende skal påse at byggarbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

#### **Det er innkommet klage.**

En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort.

Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap byggherren måtte lide ved slik omgjøring. Hvis De setter i gang arbeidet når igangsettingstillatelse er gitt, men før saken er endelig avgjort, skjer dette således på egen risiko.

Ansvarshavende er ansvarlig for all kontroll av byggarbeidet.

#### **Påvisning.**

For nybygg som ligger fritt og tilbygg som ligger nær eiendomsgrense skal Plan- og bygningsetaten angi husplasseringen. Vårt personell angir tre hushjørner og et høydemerke. Byggherre eller ansvarshavende er ansvarlig for sikring av de påviste punktene.

#### **Kontroll av beliggenhet, sokkelhøyde og grunnforhold.**

Ansvarshavende setter opp salinger med forslag til sokkelhøyde og byggetinjer som er i samsvar med byggesøknaden og varsler så Plan- og bygningsetaten for kontroll.



Plan- og bygningsetaten  
Avdeling Indre by  
Seksjon Byggekontroll

Postadresse:  
Trondheimsveien 5  
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66  
22 66 20 20  
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003 05 58920  
Postgiro: 0800 10 41300  
Org.nr.: 971 049 823

Grave- og sprengningsarbeidet må ikke påbegynnes før påvisning er foretatt og sokkelhøyde er godkjent.

Når forskaling er oppsatt, evt. muring av grunnmur er påbegynt, skal Plan- og bygningsetaten varsles for endelig kontroll av beliggenhet og høyde.

**Varsling av kontroll.**

Ansvarshavende skal selv forestå og være ansvarlig for all kontroll av utførelsen av byggearbeidet.

**Påvisning og kontroll må meldes senest dagen i forveien mellom kl 09.00 og 14.30 på tlf. 22 66 20 20.**

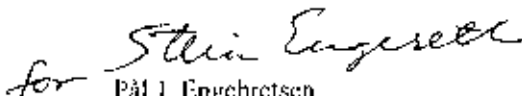
**Ferdigbesiktigelse.**

Når arbeidet er ferdig, skal ansvarshavende sende inn skriftlig melding på vedlagt skjema. Dersom det avdekkes eventuelle mangler ved ferdigbesiktigelsen, må disse rettes, og melding må innsendes, innen fastsatt frist. Bygningen, eller deler av denne, må ikke tas i bruk før brukstillatelse eller ferdigattest er gitt.

Denne tillatelse skal sammen med approbasjonen alltid være til stede på byggeplassen.

Avdeling Indre by  
Seksjon Byggekontroll

  
Olvind Root  
Seksjonsleder

  
for Pål J. Engebretsen  
Saksbehandler





# Bydelsforvaltningen GAMLE OSLO

Vålerenga Kampen, Gamlebyen,  
Grønland og Tøyen

Plan- og bygningsetaten  
Trondheimsvn 5  
0560 Oslo

|                         |            |
|-------------------------|------------|
| OSLO KOMMUNE            |            |
| PLAN- OG BYGNINGSETATEN |            |
| JOURNALNR               | SAKS       |
| 97/39888                | 30. JAN 97 |
| 183                     | 183        |
| 970026520               |            |

Deres ref.

Vår ref./Saksbehandler  
97/1500/VK

Dato  
Oslo, 26 juni 1997

## ENEBAKKVEIEN 19: BOLIGPROSJEKT VEDTAKSUTSKRIFT FRA BYDELSUTVALGETS MØTE 24/6-97

Vedlagt følger kopi av vedtak for ovennevnte sak til orientering.

BYDELSFORVALTNINGEN GAMLE OSLO

87

*Terttu Kaikumo*  
for Terttu Kaikumo  
planlegger



Plan- og bygningsetaten  
v/ Anne Mette Høidal  
Trondheimsveien 5  
0560 Oslo

| OSLO KOMMUNE           |        |            |  |
|------------------------|--------|------------|--|
| PLAN-OG BYGNINGSETATEN |        |            |  |
| JOURNALNR.             |        | MOTTATT    |  |
| 97/34525               |        | 13. JUN 97 |  |
| AVD.                   | SAKSØ. | NØKKEL     |  |
| 188                    | 13     | 1/531      |  |
| MAPPENR.               |        | MERK       |  |
| 970026520              |        |            |  |

Deres ref.  
97/026520 SB

Vår ref./Saksbehandler  
97/1323/TKa

Dato  
Oslo, 11 juni 1997

**UTTALELSE FRA BYDEL 6**  
**SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR ENEBAKKVEIEN 19 232/0459 OG ST. HALVARDSGATE 67 232/149**

Bydelsforvaltningen mottok den 30/5-97 ovennevnte sak til uttalelse. Bydelsutvalget vil behandle saken på sitt juni møte. Det følgende er administrasjonens uttalelser.

Bakgrunn for saken:

Enebakkveien 19/ St Halvardsgate 67 er en ubebygd, grønn lunge på Vålerenga, Gamle Oslo. Tomten ble i 1998 regulert til: 'Byggeområde for boliger, offentlig trafikkområde gangvei.' Det er planlagt bygget ut med to bygg med til sammen 96 leiligheter.

Hus I, St Halvardsgate 67, planlegges å inneholde 24 leiligheter pluss en forretning over 5 etasjer og loft. Hus II, Enebakkveien 19, planlegges å inneholde 72 leiligheter pluss en forretning over 4 etasjer pluss loft.

Parkering for boligene og forretningene legges under bakken i garasjekjeller og kjøreatkomsten er foreslått å være fra Dalehaugen.

Byggene inneholder 31 to-roms, 62 tre-roms og 3 fire-roms leiligheter. Andelen tre -roms og større leiligheter utgjør 68 %.

Det søkes om byggetillatelse med dispensasjon for hus II som går noe utenfor reguleringslinjen, og dispensasjon vedrørende loft for begge hus.

Bemerkninger til den planlagte utbyggingen:

Bydelsforvaltningen Gamle Oslo er positivt innstilt til at det bygges flere boliger i bydelen og er også tilfreds med det store antallet tre-roms leiligheter. Vi mener likevel at andel 4-roms og 5-roms burde være større da det er mangel på store boliger i bydelen.

Den planlagte nedkjørselen til parkeringsanlegget fra Dalehaugen som vist på den foreløpige situasjonsplanen er klart å foretrekke fremfor de skisserte alternativene.

På den andre siden anser bydelsforvaltningen at den grønne lungen er unik i et tettbygget bymiljø og setter spørsmål til om tomten i det hele tatt bør bygges ut. Tomten har i nyere tid ikke vært bebygget og rester av en gammel allé er intakt. Tomten består av en spennende og rik 'skogbunn' med flotte trær og er fint opplevelsessted for barn og voksne som brukes flittig av beboerne i strøket.

På tross av at bebyggelsen i store trekk er i samsvar med reguleringsbestemmelsene mener vi at utnyttelsen er for høy. Utbygging av gjenværende grønne lunger i bysentre er problematisk. På den ene siden er fortetning av bykjernen i tråd med offentlig planleggingstankegang, for å utsette bygging i marka og for å fylle det økende behov for boliger og spesielt utleieboliger i bydelen. På den andre siden er gjenfylling av grøntområder betenkelig ut i fra tanken om bevaring av grønne lunger for fremtidig befolkning og vegetasjonens rensende effekt av forurenset byluft.

Det er tvilsomt om utearealer pr. bolig oppfyller Hushankens krav til 25 kvm pr. bolig. Tomten har i utgangspunktet dårlige solforhold på grunn av boligbebyggelsen på sydsiden av Dalehaugen. Ved planleggingen av ny bebyggelse må det sørges for at dette ikke ytterligere blir forverret.

Det er hevdet fra beboerhold at en naturlig bekk er lagt i kulvert under tomten. Det bør vurderes om ikke dette bør gjenåpnes.

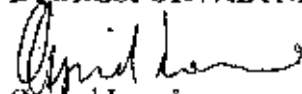
#### Konklusjon

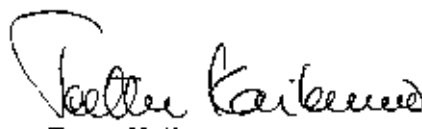
Bydelsforvaltningen motsetter seg ikke bygging av gjeldende tomt med boliger, men mener at antall boliger og utnyttelsesgrad bør reduseres og eksisterende vegetasjon beholdes i størst mulig grad.

Andelen av store boliger bør økes.

I forbindelse med bebyggelsen foreslås det at det legges plan for kildesortering og resirkuleringsanlegg i tråd med anbefalinger fra Miljøhelsevernet.

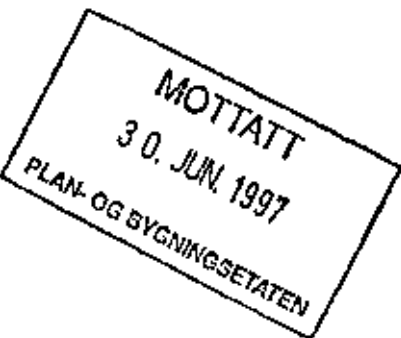
#### **BYDELSFORVALTNINGEN GAMLE OSLO**

  
Øyvind Lønnå  
administrasjonssjef

  
Terttu Kaikumo  
planlegger

## BYDELSUTVALG 06 GAMLE OSLO

Heimdalsgata 14 B, 0561 Oslo T: 22 08 26 06 F: 22 08 26 99  
Leder John Lundstøl Telefon mandager: 22 08 26 52 Tirsdag-fredag: 22 16 43 10



### VEDTAKSUTSKRIFT FRA BYDELSUTVALGETS MØTE 24.6.97

#### 160/97 ENEBAKKVEIEN 19: BOLIGPROSJEKT

##### **Vedtak:**

Bydelsutvalget motsetter seg ikke bygging av boliger i Enebakkveien 19, men anbefaler at antall boliger reduseres og eksisterende vegetasjon beholdes i størst mulig grad.

Andelen av store boliger bør økes.

I forbindelse med bebyggelsesplanen bør det legges fram plan for kildesortering og resirkuleringsanlegg i tråd med anbefalinger fra Miljøheimetvernet.

26.6.97

BYDELSFORVALTNINGEN GAMLE OSLO

Tove Pi Jøner

sekretær bydelsutvalget



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Avdeling Indre by

Moderne Bygg, Veidekke ASA  
Postboks 84 Ellingsrud

1006 OSLO

(Tidligere mappenr. 970026520)

Dato: 20 JULI 1999

Dens ref:

Vår ref (saksnr): 9701821-43

Saksbeh: Leif Oskar Solheim

Arkivkode:

Oppgitt alltid ved henvendelse

|               |                            |             |                                   |
|---------------|----------------------------|-------------|-----------------------------------|
| Byggeplass:   | ENEBAKKVEIEN 19            | Eiendom:    | 232/459/0/0                       |
| Tiltakshaver: | Moderne Bygg, Veidekke ASA | Adresse:    | Postboks 84 Ellingsrud, 1006 OSLO |
| Søker:        | Meinich arkitekter AS      | Adresse:    | Briskebyveien 74, 0259 Oslo       |
| Tiltakstype:  | Blokk/bygård/terrassehus   | Tiltaksart: | Oppføring                         |

### Brukstillatelse

Melding om gjenstående arbeider.

Ferdigkontroll er holdt 15.07.99. Plan- og bygningsetaten gir herved midlertidig brukstillatelse for boliger og garasjekjeller

*Approbasjonen er pålagt. Klagebehandlingen kan føre til at approbasjonen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap byggherren måtte lide ved slik omgjoring.*

Ved kontrollen ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 01.09.99:

1. Korrigerte tegninger som er innsendt etter at igangsettingstillatelse for hele arbeidet ble gitt 10.09.98, er ikke behandlet ennå.
2. Over dører i rømningsveg garasje skal det være utgangsmarkeringslys, jfr. BF 87 kap. 34:452. (Det er ikke tilstrekkelig med bare fluoriserende skilter).
3. Det bes om redegjørelse for ventilasjon av teknisk rom for Rimi-butikk. Det tekniske rommet har tilluft fra og avtrekk til garasjen. Hvordan fungerer dette i brannsituasjon? Kfr. BF 87 kap. 47:55
4. Ventilasjonsskanal som bryter brannseksjonering ved brannport skal ha brannspjeld og må brannisoleres forskriftsmessig. Jfr. Veiledning til byggeforskriftenes kap. 47:2. *OK iflg. brev fra Randsen & Håkonsen 2/9-99*
5. Kopi av innreguleringsrapport for ventilasjonsanlegget innsendes.
6. Utomhusarbeidet ferdigstilles i h.h.t. utomhusplan.
7. Sluttrapport for avfallsplan innsendes.



Plan- og bygningsetaten  
Avdeling Indre by  
Seksjon byggekontroll

Postadresse:  
Trondheimsveien 5  
0540 OSLO

Telefon: 22 66 22 66  
22 66 20 20  
Telefaks: 22 66 25 65

Fax/giro: 6003.05.58920  
Postgiro: 0800.10.41300  
Org nr: 971 040 823

8. Samferdselsetatens godkjenning av avkjørsel må innhentes.
9. Ferdigmelding som viser at Vann- og avløpsetaten har godkjent rørleggerarbeidet innsendes.
10. Bølggenheten må kontrolleres.

**Skriftlig melding må sendes Plan- og bygningsetaten når manglene er rettet.**

For bygning med tilfluktsrom skal funksjonsprøving utføres av Oslo Sivilforsvar, etter melding fra ansvarshavende til Sivilforsvaret.

Avdeling Indre by  
Seksjon byggekontroll

*Sven Faudem*  
Rolf Gran  
funq. seksjonsleder

*Eiv O. Solheim*  
Eiv Oskar Solheim  
Avd.ing.I

Kopi til: Brann- og redningsetaten, v/Egil Berge, Arne Garborgs plass 1, 0179 Oslo





Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Avdeling Indre by

Widar Bråten  
c/o Veidekke ASA  
Postboks 84 Ellingsrud  
1006 OSLO

(Tidligere mappenr. 970026520)

Date: 20 JULI 1999

Deres ref:

Vår ref (saknr): 9701821-43  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Leif Oskar Solheim

Arkivkode:

|               |                            |             |                                   |
|---------------|----------------------------|-------------|-----------------------------------|
| Byggeplass:   | ENEBAKKVEIEN 19            | Eiendom:    | 232/459/0/0                       |
| Tiltakshaver: | Moderne Bygg, Veidekke ASA | Adresse:    | Postboks 84 Ellingsrud, 1006 OSLO |
| Søker:        | Meinich arkitekter AS      | Adresse:    | Briskebyveien 74, 0259 Oslo       |
| Tiltakstype:  | Blokk/bygård/terrassehus   | Tiltaksart: | Oppføring                         |

### Brukstillatelse

Melding om gjenstående arbeider.

Ferdigkontroll er holdt 15.07.99. Plan- og bygningsetaten gir herved midlertidig brukstillatelse for boliger og garasjekjeller

*Approbasjonen er påklaget. Klagebehandlingen kan føre til at approbasjonen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap byggherren måtte lide ved slik omgjoring.*

Ved kontrollen ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 01.09.99:

1. Korrigerte tegninger som er innsendt etter at igangsettingstillatelse for hele arbeidet ble gitt 10.09.98, er ikke behandlet ennå.
2. Over dører i rømningsveg garasje skal det være utgangsmarkeringslys, jfr. BF 87 kap. 34:452. (Det er ikke tilstrekkelig med bare fluoreserende skilter).
3. Det bes om redegjørelse for ventilasjon av teknisk rom for Rimi-butikk. Det tekniske rommet har tilluft fra og avtrekk til garasjen. Hvordan fungerer dette i brannsituasjon? Kfr. BF 87 kap. 47:55
4. Ventilasjonskanal som bryter brannseksjonering ved brannport skal ha brannspjeld og må brannisoleres forskriftsmessig. Jfr. Veiledning til byggeforskriftenes kap. 47:2.
5. Kopi av innreguleringsrapport for ventilasjonsanlegget innsendes.
6. Utomhusarbeidet ferdigstilles i h.h.t. utomhusplan.
7. Sluttrapport for avfallsplan innsendes.



Plan- og bygningsetaten  
Avdeling Indre by  
Seksjon byggekontroll

Postadresse:  
Trondheimsveien 5  
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66  
22 66 20 20  
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6001.05.58920  
Postgiro: 0800.10.41300  
Org.nr.: 971 040 823

8. Samferdselsetatens godkjenning av avkjørsel må innhentes.
9. Ferdigmelding som viser at Vann- og avløpsetaten har godkjent rørleggerarbeidet innsendes.
10. Beliggenheten må kontrolleres.

**Skriftlig melding må sendes Plan- og bygningssetaten når manglene er rettet.**

For bygning med tilfluktsrom skal funksjonsprøving utføres av Oslo Sivilforsvar, etter melding fra ansvarshavende til Sivilforsvaret.

Avdeling Indre by  
Seksjon byggekontroll

*Sven Jøndal*  
Rolf Granar  
funq. seksjonsleder

*Lolf O. Solheim*  
Lolf Oskar Solheim  
Avd.ing.I

Kopi til: Brann- og redningsetaten, v/Egil Berge, Arne Garborgs plass 1, 0179 Oslo



Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**  
Byggestart

Widar Bråten  
Veidekke ASA, Divisjon Bygg  
Postboks 506 Skøyen  
0214 OSLO

**15 MARS 2001**

Dato:

Deres ref:

Vår ref (saknr): 199701821-62 Saksbeh: Leif O. Solheim  
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode:

|               |                            |             |                                   |
|---------------|----------------------------|-------------|-----------------------------------|
| Byggeplass:   | ENEBAKKVEIEN 19            | Eiendom:    | 232/459/0/0                       |
| Tiltakshaver: | Moderne Bygg, Veidekke ASA | Adresse:    | Postboks 84 Ellingsrud, 1006 OSLO |
| Søker:        | Rolf Sanne, arkitekt       | Adresse:    | Korsvollbakken 16, 0880 OSLO      |
| Tiltakstype:  | Blokk/bygård/terrasshus    | Tiltaksart: | Oppføring                         |

---

**Ferdigattest**

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

---

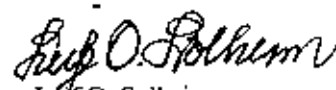
Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av sluttbesiktigelse og senere innsendt dokumentasjon.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Installasjon av saniteranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av VAV. Avkjørsler kontrolleres av Samferdselsetaten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Byggestart  
Tilsynsprosjektet

  
Tor-Helge Eikeland  
Seksjonsleder

  
Leif O. Solheim  
Saksbehandler



Plan- og bygningsetaten  
Byggestart  
Tilsynsprosjektet

Postadresse:  
Trondheimgveien 5  
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66  
22 66 20 20  
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgirn. 6003.05.58920  
Org nr.: 971 040 823



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Byggestart

Moderne Bygg, Veidekke ASA  
Postboks 84 Ellingsrud

1006 OSLO

Dato: **15 MARS 2001**

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 199701821-62 Saksbeh: Leif O. Solheim  
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode:

Byggeplass: ENEBAKKVEIEN 19

Eiendom: 232/459/0/0

Tiltakshaver: Moderne Bygg, Veidekke ASA

Adresse: Postboks 84 Ellingsrud, 1006 OSLO

Søker: Rolf Sanne, arkitekt

Adresse: Korsvollbakken 16, 0880 OSLO

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Tiltaksart: Oppføring

---

### Ferdigattest

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

---

Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av sluttbesiktigelse og senere innsendt dokumentasjon.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av VAV. Avkjørsler kontrolleres av Samferdselsetaten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Byggestart

Tilsynsprosjektet

Tor-Helge Eikeland  
Seksjonsleder

Leif O. Solheim  
Saksbehandler



Plan- og bygningsetaten  
Byggestart  
Tilsynsprosjektet

Postadresse:  
Trondheimsveien 5  
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66  
22 66 20 20  
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003 05 58920  
Org nr.: 971 040 823

## S-2999

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

**Vedtaksdato:** 21.09.1988

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** [198806930](#)

**Lovverk:** PBL 1985 eller før

**Høydereferanse:** OSLO LOKAL

**Merknader:** Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

**Knytning(er) mot andre planer:** V231095

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



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

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

§ 2. Område reguleres til:

- byggeområde for boliger
- offentlig trafikkområde gangvei

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

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

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

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

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

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

# Egenerklæringsskjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

|                                                                                   |                                                                     |                                   |                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Meglerfirma                                                                       | Ensjø Eiendomsmegling AS                                            | Oppdragsnr.                       | 91250041                                                                                                           |
| Adresse                                                                           | Dalehaugen 8                                                        |                                   |                                                                                                                    |
| Postnr.                                                                           | 0657                                                                | Sted                              | OSLO                                                                                                               |
| Er det dødsbo?                                                                    | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Avdødes navn                      |                                                                                                                    |
| Salg ved fullmakt?                                                                | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Navn hjemmelshaver                |                                                                                                                    |
| Når kjøpte du boligen?                                                            | 2023                                                                | Hvor lenge har du bodd i boligen? | 1 år 8 mnd Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |
| I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring? |                                                                     | Polise/avtalenr                   |                                                                                                                    |
| Selger 1 Fornavn                                                                  | Kjell                                                               | Etternavn                         | Aasheim                                                                                                            |

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar Badet ble pusset opp i 2021 eller 2022, før jeg kjøpte

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

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

- 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

- 2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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



☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Dette må styret svare på

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Fasade og balkongrenovering 2022/2023

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

- 12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

15. 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 Kommentar Er ikke utført annet i min tid enn maling av tak

16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.

☒ Nei ☐ Ja

- 16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.

☒ Nei ☐ Ja

- 19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar Vet ikke. Styret kan svare på dette.

**23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**SPØRSMÅL FOR BOLIGER I  
SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**TILLEGGSKOMMENTAR**

Jeg har bodd i leiligheten siden 1.7.2023 og i min tid er det ikke utført andre oppussinger enn maling av tak. Bad og kjøkken ble pusset opp ettpar år før jeg flyttet inn og jeg vet ikke om det eksiterer dokumentasjon på dette, men sluk på badet ser ny ut.

Jeg bekrefter at opplysninger 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 punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel 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, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 19/02/2025 10:48:57 (EES-versjon: 3)



# Boligkjøperforsikring

## - gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

### Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

### Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

|                                                     |                      |
|-----------------------------------------------------|----------------------|
| Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | <b>7.150 kroner</b>  |
| Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer            | <b>8.950 kroner</b>  |
| Rekkehus med eget gnr/bnr                           | <b>13.650 kroner</b> |
| Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt          | <b>13.650 kroner</b> |

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider [www.tryg.no](http://www.tryg.no) eller kontakte oss på telefon 915 04040

### Boligkjøperpakke

**- din nye bolig  
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



[www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke)





# Boligkjøperpakken

- din nye bolig ferdig forsikret hele det første året

## Boligkjøperpakke Hus

Med Boligkjøperpakke Hus har du alle de forsikringene du trenger for ditt nye hus:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hus
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

## Boligkjøperpakke Leilighet

Din nye leilighet er godt ivaretatt med Boligkjøperpakke Leilighet:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ skadeinsekter, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken koster **9.950 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

## Boligkjøperpakke Hytte

Gled deg til hyttekos uten bekymringer med Boligkjøperpakke Hytte:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hytte (hvis du er eier av bygningen)
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotte

**Pris:** Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året hvis du eier bygningen, hvis det er en leilighet koster pakken **9.950 kroner**. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Forsikringspakken kjøpes hos eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Bygningsforsikring Ekstra mot et tillegg i prisen.

Seksjonert enebolig/tomannsbolig/rekkehus får kun kjøpt leilighetspakke gjennom eiendomsmegler. Denne kan oppgraderes til huspakke ved henvendelse til Tryg dersom man har behov for husforsikring.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Å beholde Boligkjøperforsikringen koster 300 kroner per år for leilighet og 450 kroner per år for hus og hytte.

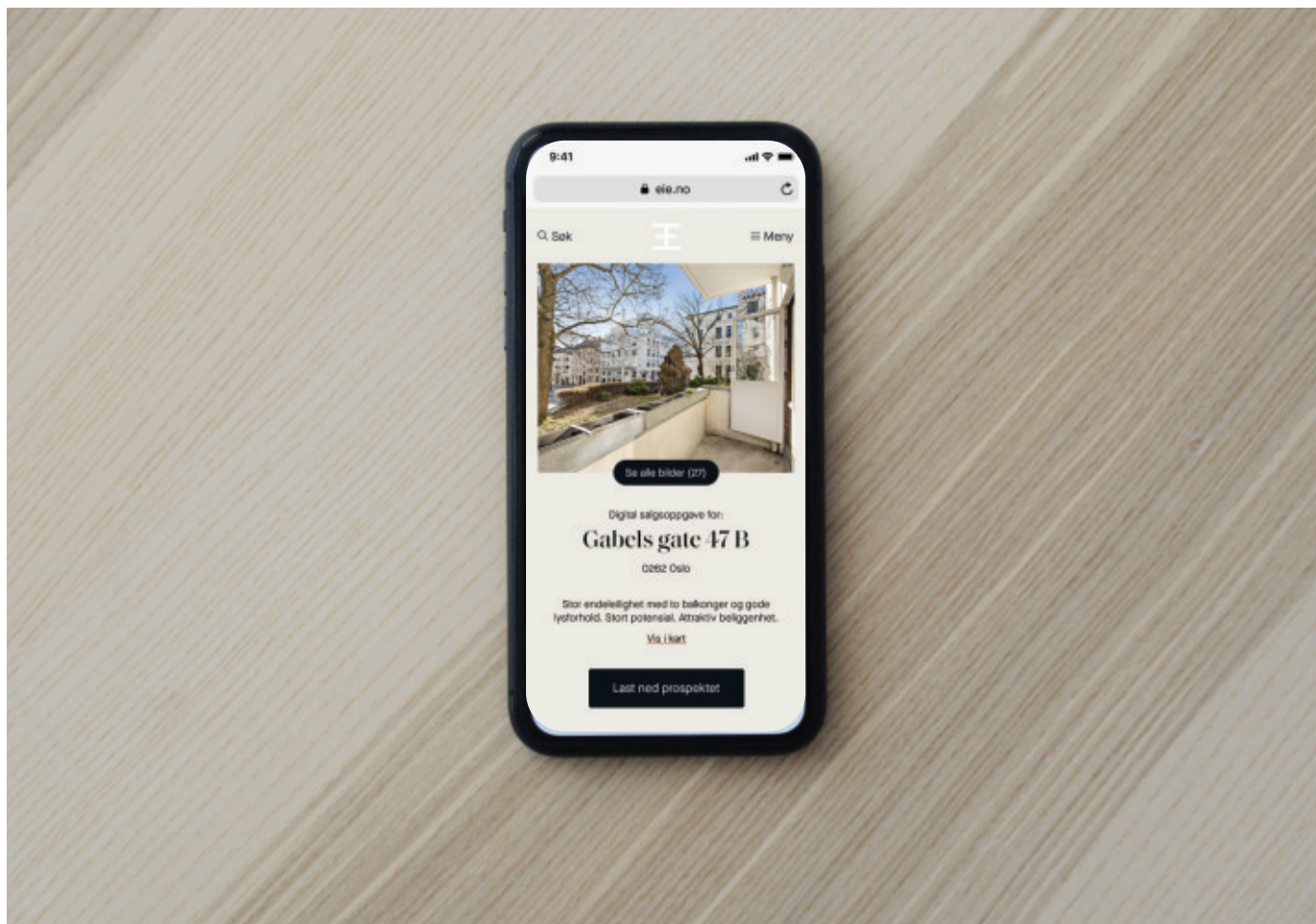
**Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040**

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



**Skann QR-koden**

for å lese mer om innholdet i Boligkjøperpakkene.



105

1.

#### GI BUD MED BANKID

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

2.

#### IDENTIFISER MED BANKID

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

3.

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

4.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

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

5.

#### BUDRUNDEN

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

## Budreglement

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

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

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

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

Lykke til!

# Forbrukerinformasjon om budgiving

Sist oppdatert med virking 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 sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgiving

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.

## Viktig 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.



# Løsere og tilbehør



## Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (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.

**Listen over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen ved salg når annet ikke fremgår av markedsføring eller er avtalt:**

1. **HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. **HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
3. **VARMEKILDER** slik som ovner, kaminer, peiser, varme-pumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. **AVTREKKSVENTILATORER** 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, krokhangte 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 lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. **FASTMONTERTE 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 RØYK-VARSLER** 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 hengellås, 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.

107

# *Verdi- övervakning*

Månedlig prisoppdatering på din bolig

108





# Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din - helt uten kostnad

## HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE Verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

## HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1.januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie. no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

## HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkningen er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

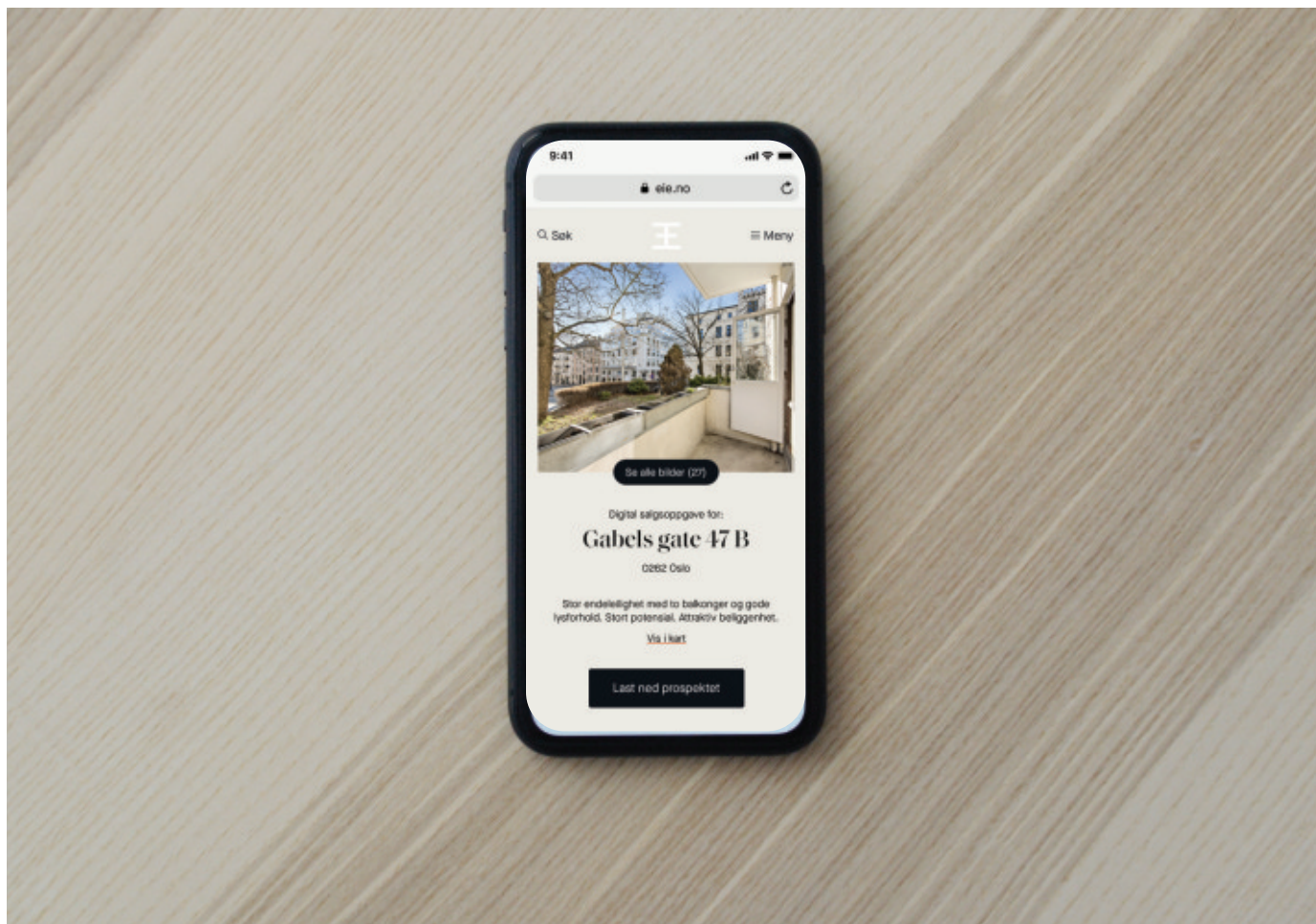


# *Megler- booking*

Vi gjør det enkelt for deg

110





## Din bolig er verdifull - benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE Meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere - kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

Gå inn på [eie.no](http://eie.no) og book megler når det passer deg.

## Budskjema

MEGLER: dzd@eie.no

E: dzd@eie.no

TLF: 22343464

EIE KONTOR: Ensjo Eiendomsmegling AS // <http://eie.no/kontor/eie-ensjo>



KJØPSSUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven

Kjøpet finansieres slik:

| LÅNEINSTITUSJON: | REFERANSE & TELEFONNUMMER | SUM: |
|------------------|---------------------------|------|
|                  |                           | kr.  |
|                  |                           | kr.  |
| EGENKAPITAL:     |                           | kr.  |
| TOTALT:          |                           | kr.  |

### EGENKAPITALEN BESTÅR AV:

Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom

Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Ønsket overtagelsesdato:

### NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN:

Budet er bindende til klokken 16.00 denne dag, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag ettersiste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.

Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc. ):

112

|                                  |                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| NAVN:                            | NAVN:                                                                                                                                                                           |
| PERSONNR:                        | PERSONNR:                                                                                                                                                                       |
| ADRESSE:                         | ADRESSE:                                                                                                                                                                        |
| POSTNR: POSTSTED:                | POSTNR: POSTSTED:                                                                                                                                                               |
| MOB: TLF:                        | MOB: TLF:                                                                                                                                                                       |
| E-POST:                          | E-POST:                                                                                                                                                                         |
| DATO: STED:                      | DATO: STED:                                                                                                                                                                     |
| SIGNATUR:                        | SIGNATUR:                                                                                                                                                                       |
| Jeg ønsker boligkjøperforsikring | Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten. |

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her





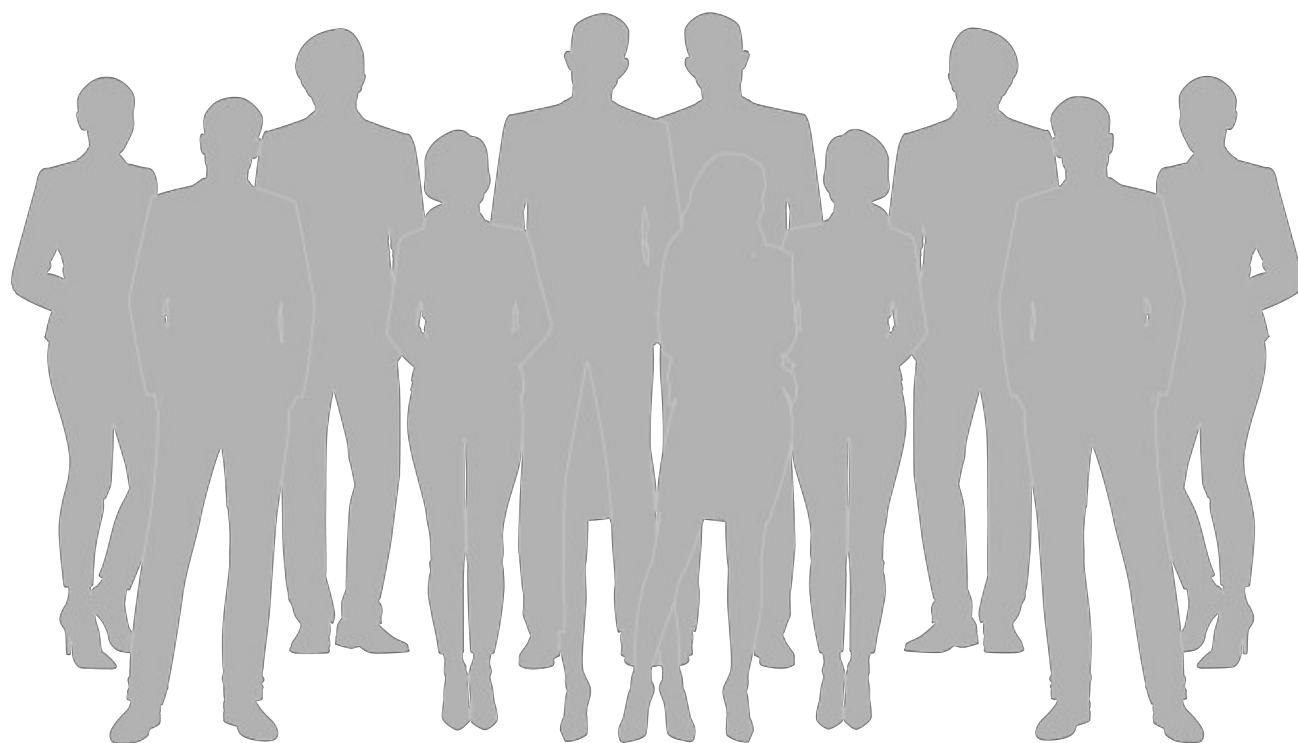
# *Lokal kunnskap i Oslo*

113

EIE Ensjo er et lokalt og moderne eiendomsmeglerkontor som tilbyr førsteklasses eiendomsmegling, og har som mål å levere best på kompetanse og kvalitet. Her jobber dedikerte eiendomsmeglere med bred erfaring fra salg av alle type boliger, kontraktsposisjoner og andre typer eiendomssalg.

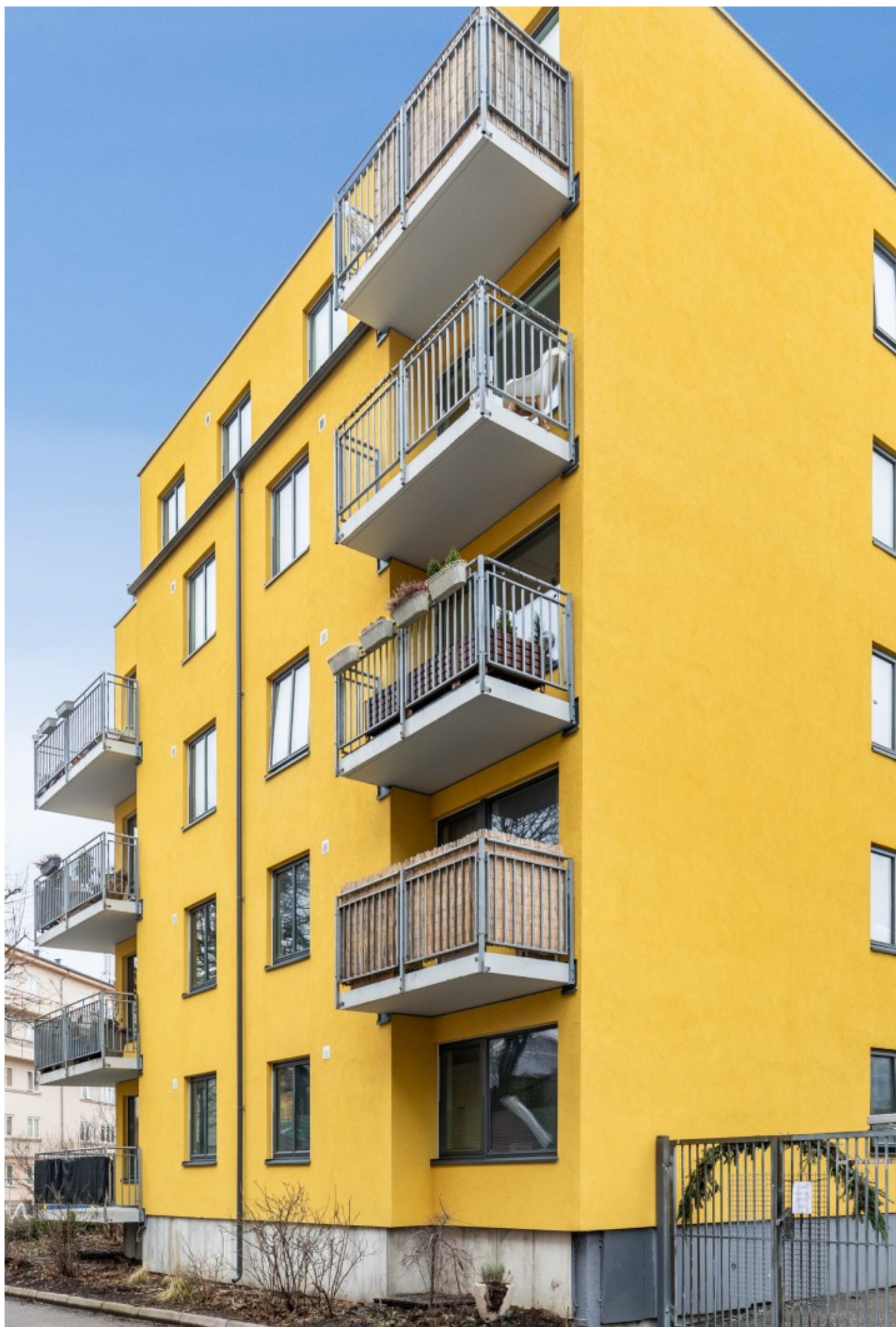
Vi stiller høye krav til oss selv, og strekker oss litt lengre i samtlige ledd for at du skal få det beste resultatet, den høyeste markedsprisen, og den beste kundeopplevelsen. Vår solide bakgrunn sammen med lokalkunnskap utgjør dynamitt ved et boligsalg!

Vi ønsker å være din foretrukne eiendomsmegler. Når du velger "Team Ensjo" til å selge din bolig får du engasjerte, vennlige, og faglig dyktige meglere. Flere av våre meglere bor i nærområdet og er tett på utviklingen her. Kort oppsummert leverer vi skikkelig eiendomsmegling.



# *Premium rådgivning*

|               |                            |
|---------------|----------------------------|
| BESØKSADRESSE | Gladengveien 24, 0661 Oslo |
| POSTADRESSE   | Gladengveien 24, 0661 Oslo |
| TELEFON       | 22343464                   |
| JURIDISK NAVN | Ensjø Eiendomsmegling AS   |
| FAGANSVARLIG  | Ole Petter Søberg          |





# *Vi er der for både selger og kjøper*

116

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles - de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn

å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2020\*, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020\*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

\*Opinion AS gjorde på vegne av Eie Eiendomsmegling høsten 2015, en uavhengig markedsundersøkelse om Eies merkevare og øvrige eiendomsmeglerselskaper blant eksisterende kunder og markedet generelt.







118

# *Våre advokater har spisskompetanse på eiendomsrett*

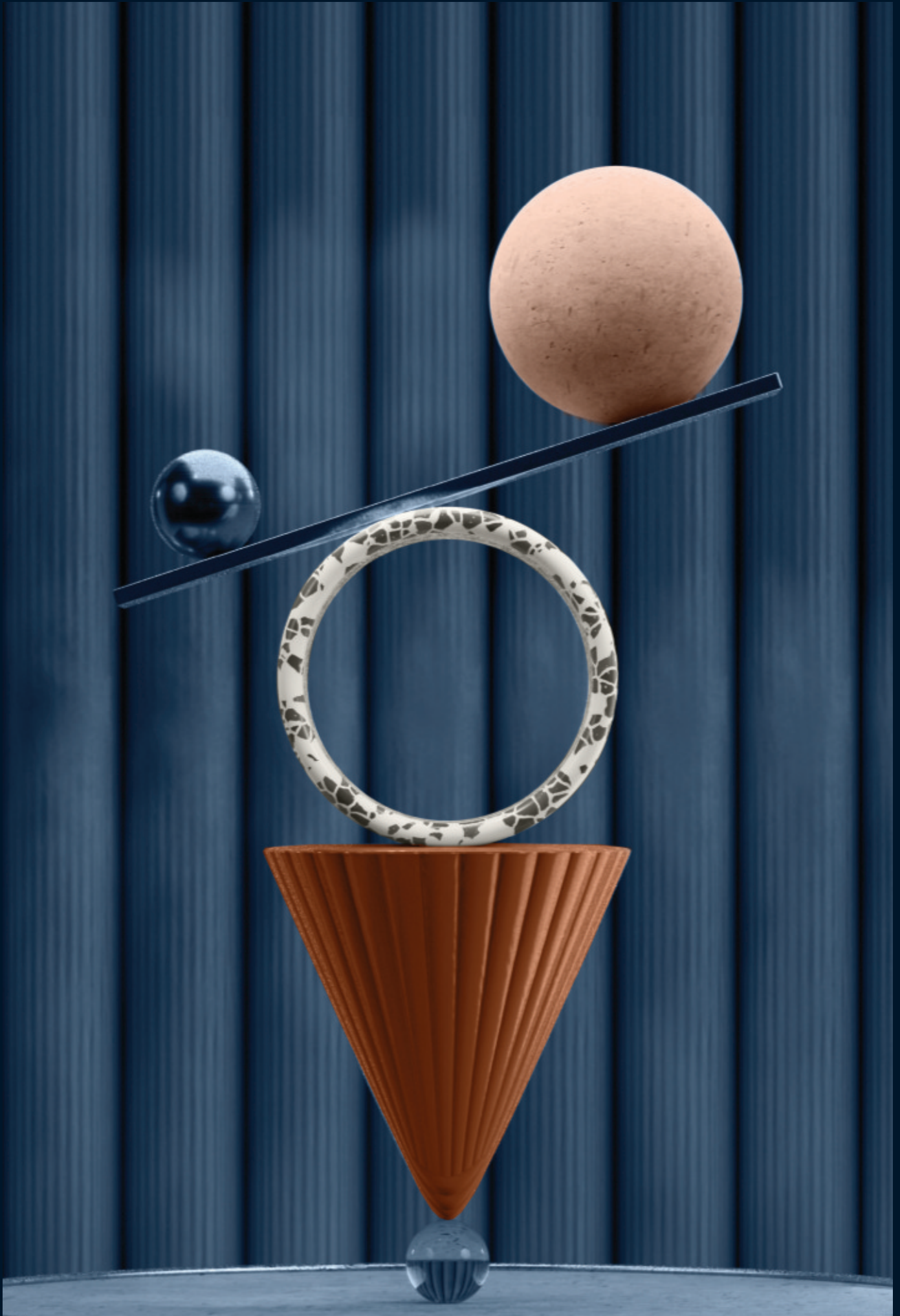
Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning.

Spør oss også om fast eiendom, plan- og bygningsrett, skatt og avgift, kontraktsrett, prosedyrer og tvisteløsning, familierett, arv og skifte eller forsikringsrett.

[eie.no/advokat](http://eie.no/advokat)

EIE advokat







EIE speiler selger og kjøper™

eie.no