

aktiv.

Dælenenggata 9, 0567 OSLO

BO GODT PÅ IDYLLISKE RODELØKKA



Partner / Eiendomsmegler

Monica Frøseth

Mobil 480 35 999
E-post monica.froseth@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 950 000,-
Fellesgjeld: Kr 118 786,-
Omkostn.: Kr 14 193,-
Total ink omk.: Kr 5 082 979,-
Felleskostn.: Kr 3 535,-
Selger: Hanna Meidell Noodt
Tarjei Neset

Salgsobjekt: Aksjeleilighet
Eierform: Aksje
Byggeår: 1934
BRA-i/BRA Total 56/61 kvm
Tomtstr.: 227.4 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 227, bnr. 74
Oppdragsnr.: 1002250033

Velkommen inn!

Flommende lys, smarte innredningsløsninger og en perfekt dose sjarm og sjel er beskrivende for denne toppleiligheten!

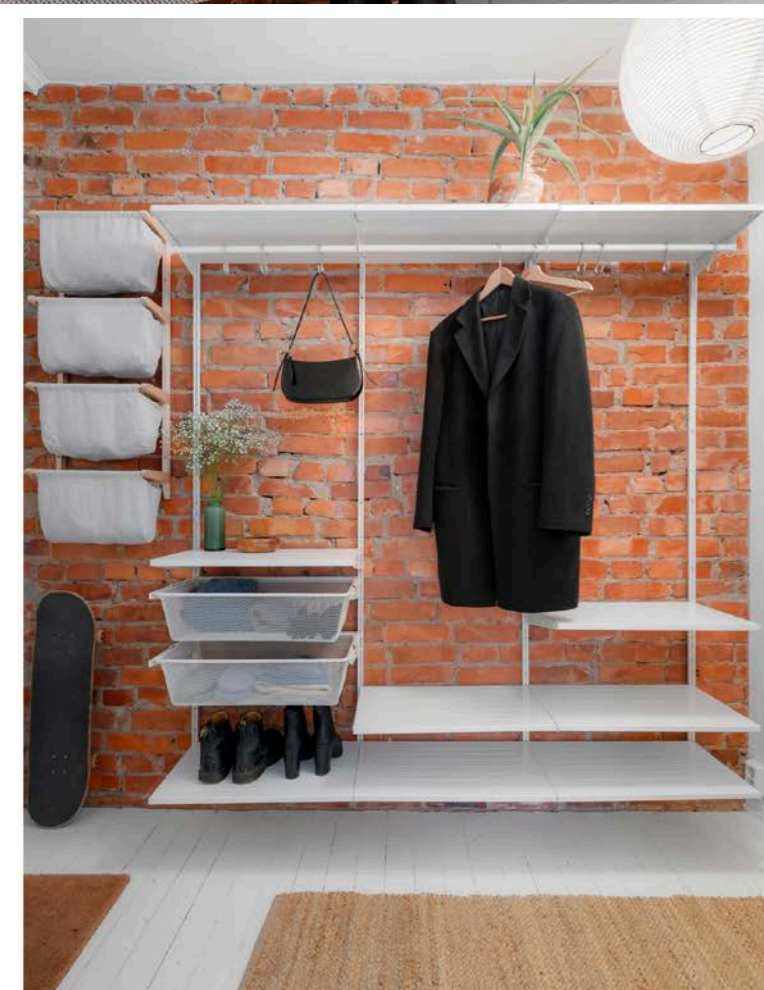
Dette er virkelig et herlig eksemplar av en 2-roms funksjeleilighet på Rodeløkka/Carl Berner. Innredningen er inspirert av den nordiske stilen med fokus på bokvalitet og gode innredningsløsninger. Denne leiligheten er det lett å bli glad i. Om det er de fine tregulvene, det gule kjøkkenet, eller den koselige utsikten til trehusene på Rodeløkka skal være usagt. Med peis i stuen ligger alt til rette for noen koselige kvelder i sofakroken. På sommeren er den idylliske bakgården stedet å være.

Selger: "Vi forelsket oss i leiligheten fra første stund. Tregulvene, det fantastiske lyset, flyten og åpenheten i leiligheten. Idyllen av en bakgård. Naboene og nabolagsfølelsen."



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	50
Tilstandsrapport	64
Energiattest	89
Nabolagsprofil	95
Forbrukerinformasjon	120
Budskjema	121



Allerede i entreen får man et godt førsteinntrykk av denne flotte og sjarmende leiligheten, med bl.a. teglsteinsvegg og originale, malte tregulv.

Her er det gode oppbevaringsmuligheter i åpen garderobe. Leiligheten disponerer også en kjellerbod på ca. 5,7 m² og loftsbod i etasjen over med ca. 6,6 m² gulvareal.

Har du ikke sett lyset før så ser du definitivt når du beveger deg inn i dette flotte stuerommet.

Med hele 7 vinduer på langsiden, 10 totalt nyter leiligheten rikelig med naturlig lys både sommer og vinterstid.



De hvitmalte overflatene gir et perfekt utgangspunkt for møblering - et blankt ark for kjøper!

"Når folk kommer hit føler de seg hjemme. Planløsningen er både romslig, luftig og sosial, og perfekt for både små og store sammenkomster", sitat selger.

Tregulvene tilfører en fin dose sjarm og sjel til leiligheten.

Peisovnen avgir godt med varme, og bidrar til en lun og hjemmekoselig stemning på de kaldeste dagene. Piperehabilitering gjennomført i regi av aksjelaget i 2023.





I de brede vinduskarmene trives
plantene godt.



Nye vinduer fra 2023 bidrar til en hyggeligere strømregning. Selger opplyser å betale ca.

500kr på sommerstid og mellom 900-1500 kr på vinterstid.

Takhøyden i stuen er målt til ca. 2,64 m.

Spisebordet finner sin naturlige plass i nær tilknytning til kjøkkenet. Langs veggflatene kan du innrede med ulike hylleløsninger. Bokhyller er både et praktisk og dekorativt møbel i rommet.





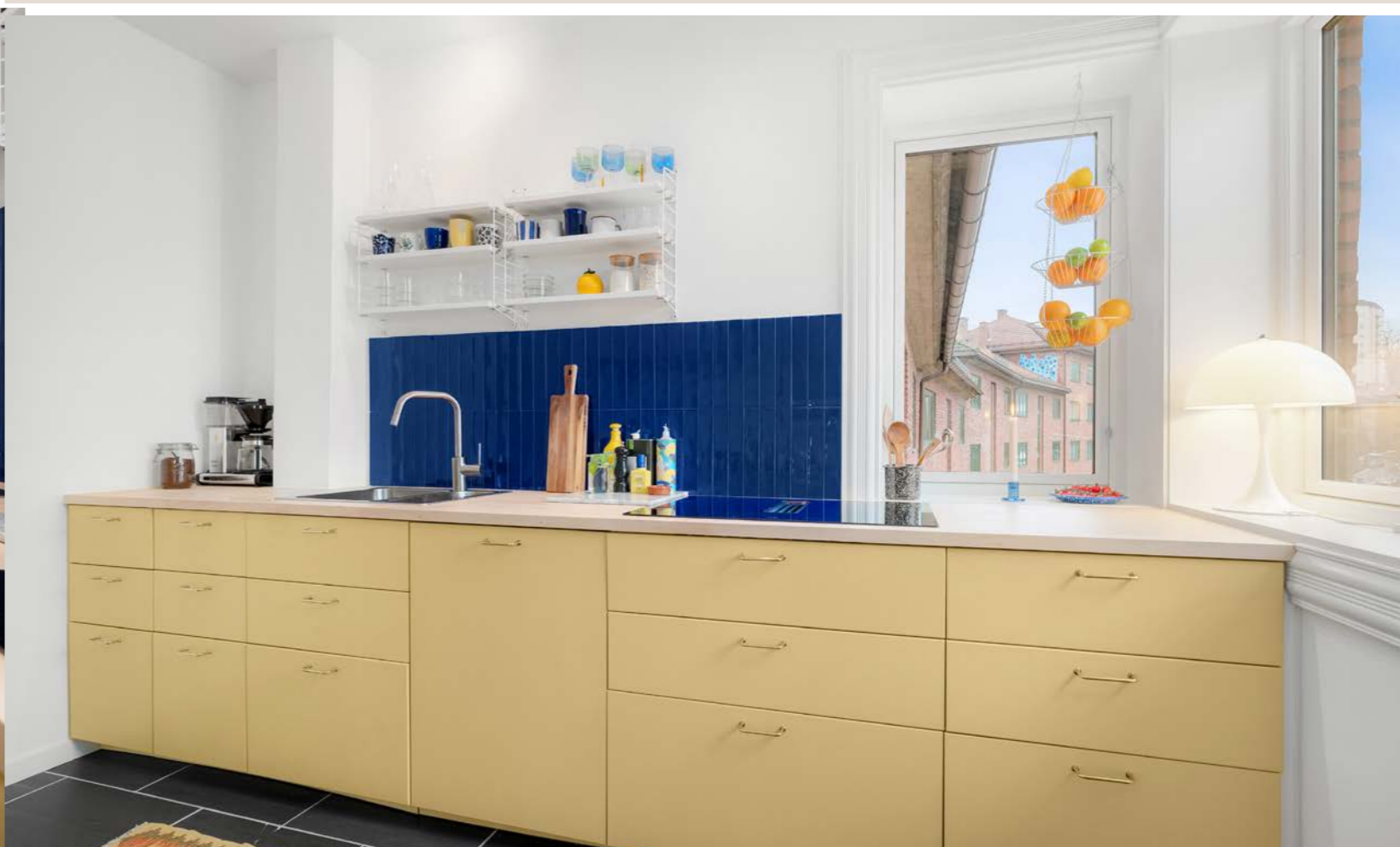
Det gule kjøkkenet gir deg herlige
lengsler til vår og sommer.

De koboltblå flisene skaper en kul kontrast, og de åpne hyllene gir ekstra oppbevaringsplass for de fineste kjøkkendetaljene.

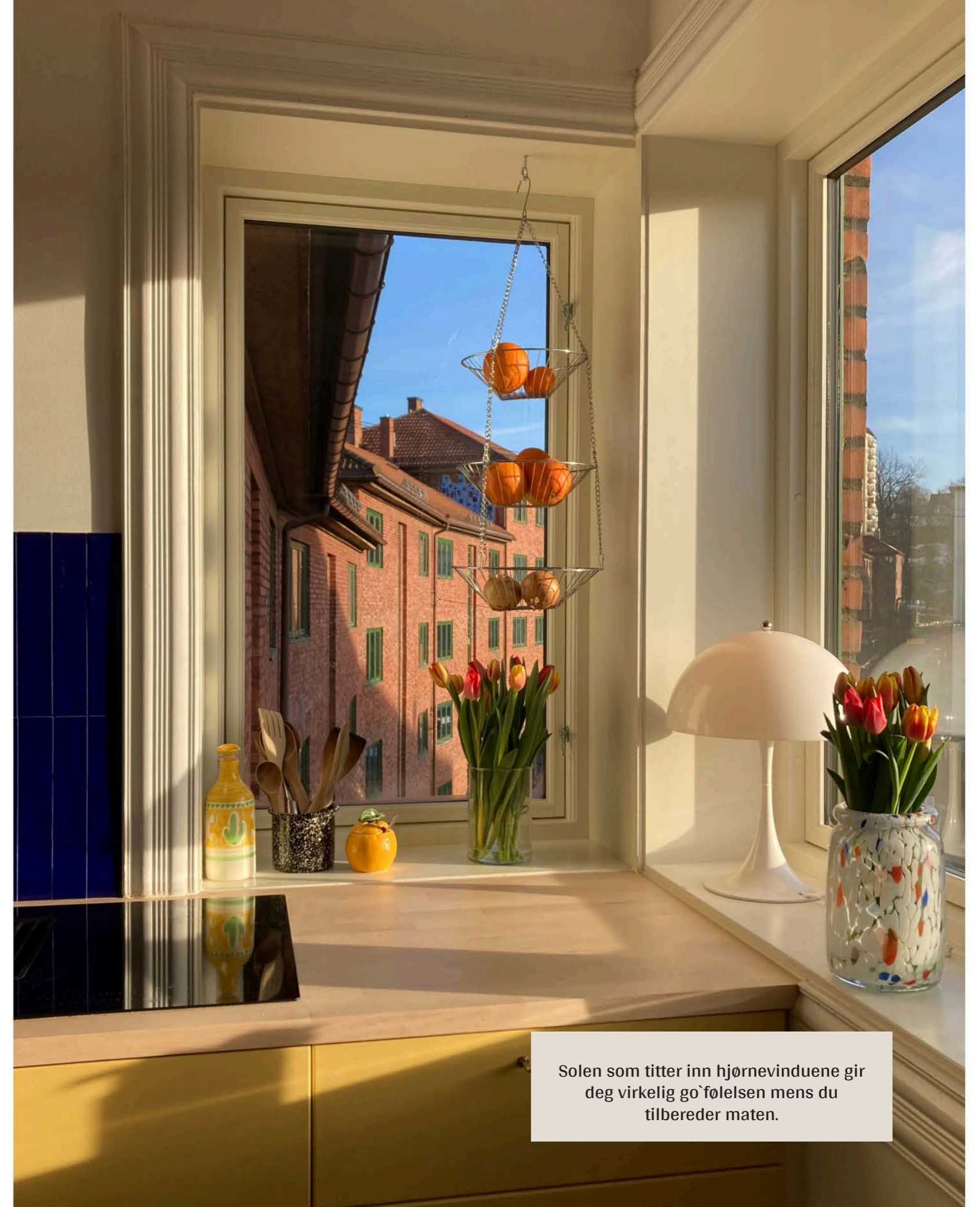
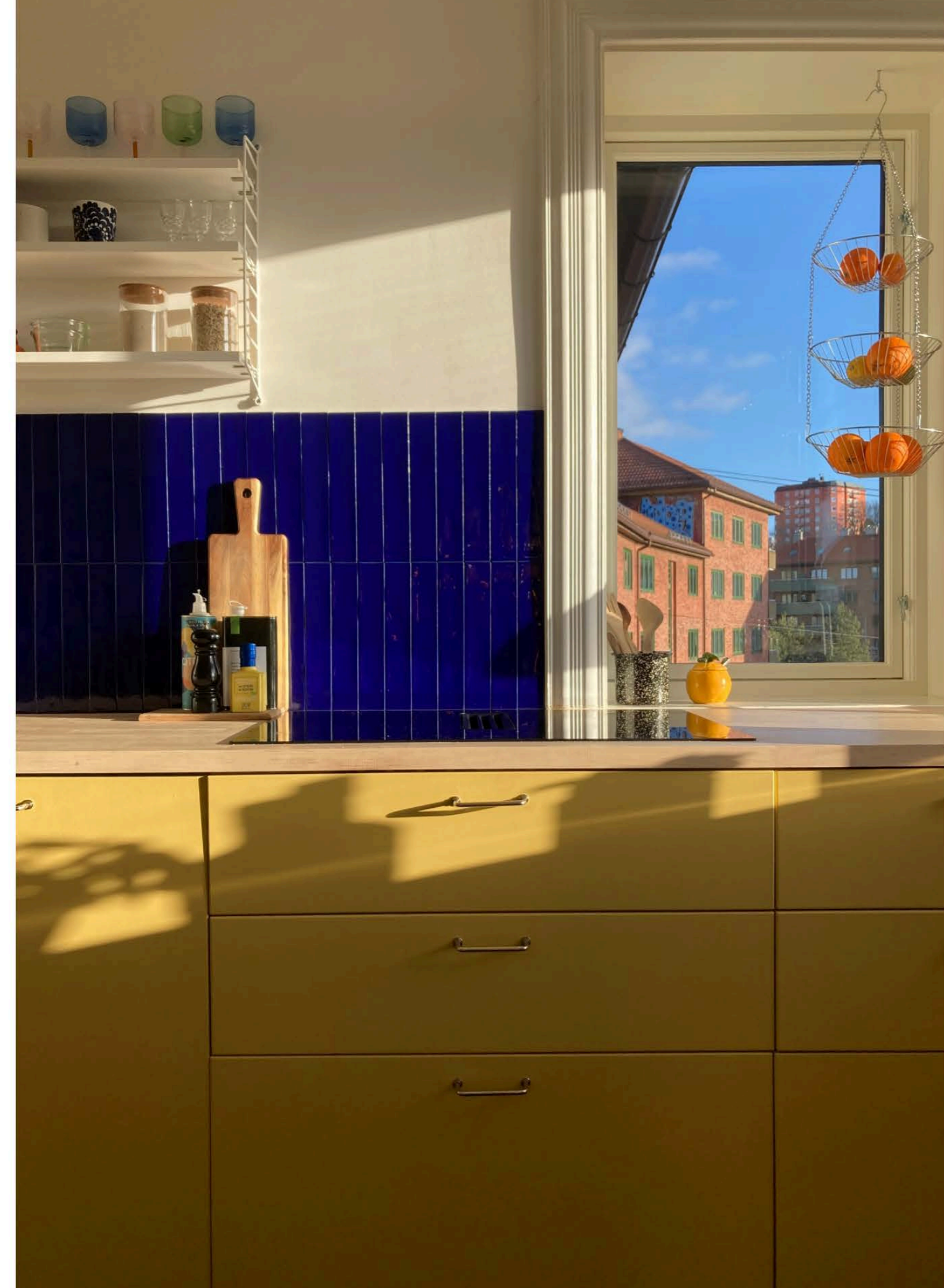


Kjøkkeninnredning fra IKEA (2024), med fronter malt i 2024/2025, i kombinasjon til en heltre benkeplate.

Her er det rikelig med oppbevaringsplass i skuffer og skap, og god arbeidsflate for kokken.







Solen som titter inn hjørnevinduene gir deg virkelig go`følelsen mens du tilbereder maten.



Integrert i innredningen er komfyr (2019), induksjon platetopp (2024), oppvaskmaskin og kjølfrys.



Det store og flotte soverommet vil garantert begeistre deg.

Soverommet oppleves svært lyst og innbydende med god plass til stor dobbeltseng, arbeidspult og ev. øvrig soverommøblement.



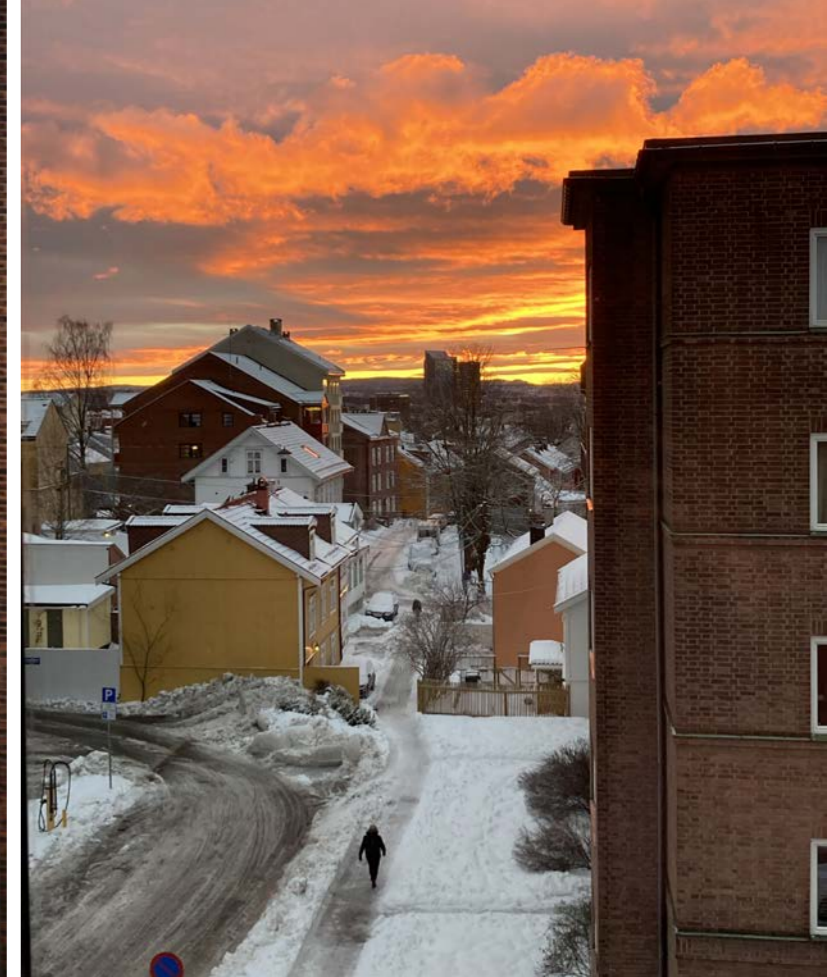


I likhet med leilighetens øvrige rom, er det ikke mangel på naturlig lysinnslipp på soverommet.

Beliggenheten i høyden gir et fritt og hyggelig utsyn.

Sommerbilde av utsikten ned mot trehusbebyggelsen på Rodeløkka, og nabolaget i vinterdrakt, med en helt magisk solnedgang sett fra soveromsvinduet (t.h.).

Rikelig med oppbevaringsplass i en stor speil-skyvedørgarderobe.





Det er også plass til flere oppbevaringsmøbler langs de andre veggene.



Fra entreen har man enkel tilgang til bad og innvendig bod/vaskerom.



Badet er kvadratsmart innredet med tilpasset hjørneskap med flislagt overflate og frittstående rund servant. Varme i gulvet. Avløpsrør rehabilitert innvendig i 2012 av aksjelaget.

De kule, mønstrede gulvfliser gir baderommet et flott særpreg.





I forbindelse med oppussing av kjøkkenet ble dette rommet etablert, og innredet som et vaskerom.



På vaskerommet er det plass til en vaskesøyle og praktiske oppbevaringsløsninger opp til taket.



Med på kjøpet får man i dette aksjelaget en stor dose bakgårdsidyll!

Beboerne kan fritt benytte en idyllisk og vakker bakgård som er opparbeidet med sittegrupper, lekeplass for de minste, trær, busker, bær og internveier.

Flere sittedeier for avslapping og rekreasjon, og en koselig plass å nyte et måltid ute på sommerstid.



Aksjelaget har til og med et eget bordtennisbord.

Det er også urtekasser for dyrking, og lekeplass med apparater for de minste.



Med disse naturskjønne omgivelsene like utenfor døra di er det lett å glemme at man bor såpass sentralt til som man gjør.



Intervju med selger

Hvordan er parkeringsmulighetene?

Vi har ikke bil, men når vi en sjelden gang har behov for å parkere har det vært helt greit å finne parkering i nærheten. Det er beboerparkering og elbilladere i Dælenenggata, samt flere biler med faste plasser fra Getaround. Disse har vi leid ved flere anledninger. Vi har hatt motorsykel parkert i bakgården på sommerstid, og det er også spesifikke MC-plasser i gata.

Når kjøpte dere eiendommen?

I 2019.

Hva var avgjørende for valget deres?

Det vi falt for ved leiligheten var det fantastiske lysinnslippet fra tre sider, og følelsen av å være på toppen og skjermet fra byens kjas og mas - samtidig som det er veldig sentralt.

Hvorfor skal dere flytte? Vi flytter fordi vi har blitt en familie på tre, og ønsker å bo tettere på naturen.

Hva har dere likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

Vi trives utrolig godt her, det er bare en god leilighet å bo i. Den er jo ikke nyoppusset, men har desto mer sjel og tåler en støy. Når folk kommer hit føler de seg hjemme. Panløsningen er både romslig, luftig og sosial, og perfekt for både små og store sammenkomster. Vi kommer til å savne utsynet

over Rodeløkka fra soverommet- og mot Carl Berners plass fra kjøkkenvinduet. Vi kommer også til å savne peisen, som varmer godt og gir en fantastisk stemning. Vi har satt stor pris på den grønne oasen av en bakgård, men byens flotteste solsikker. Det bugner av alle mulige vekster om sommeren! Vi har både feiret bursdager og hatt lunsjer og middager i sommervarmen under parasollene. Vi har også dyrket egne grønnsaker i grønnsakskasse.

Hva har dere likt best med området?

Vi har syntes det har vært fantastisk å bo så sentralt, både tett på Grunerløkka, Torshov og Tøyen, og samtidig så lokalt og hyggelig. Vi har elsket å gå turer på Rodeløkka og har blitt veldig glad i Dælenenggata, og særlig i Art bar (som er vår absolutte favorittbar) og Evviva. Bare de siste par årene har det skjedd veldig mye på Carl Berner, blant annet har vi fått Coop Mega og blomsterbutikk, Samson rett over gata, Carls hvor man kan gjøre alt fra å slappe av med en kopp kaffe til å spise pizza til å gå på yoga, standup eller se fotballkamp - og sist men ikke minst det nye Tøyenbadet. PS også Michelinstjerne-restaurant Hotshop i gata.

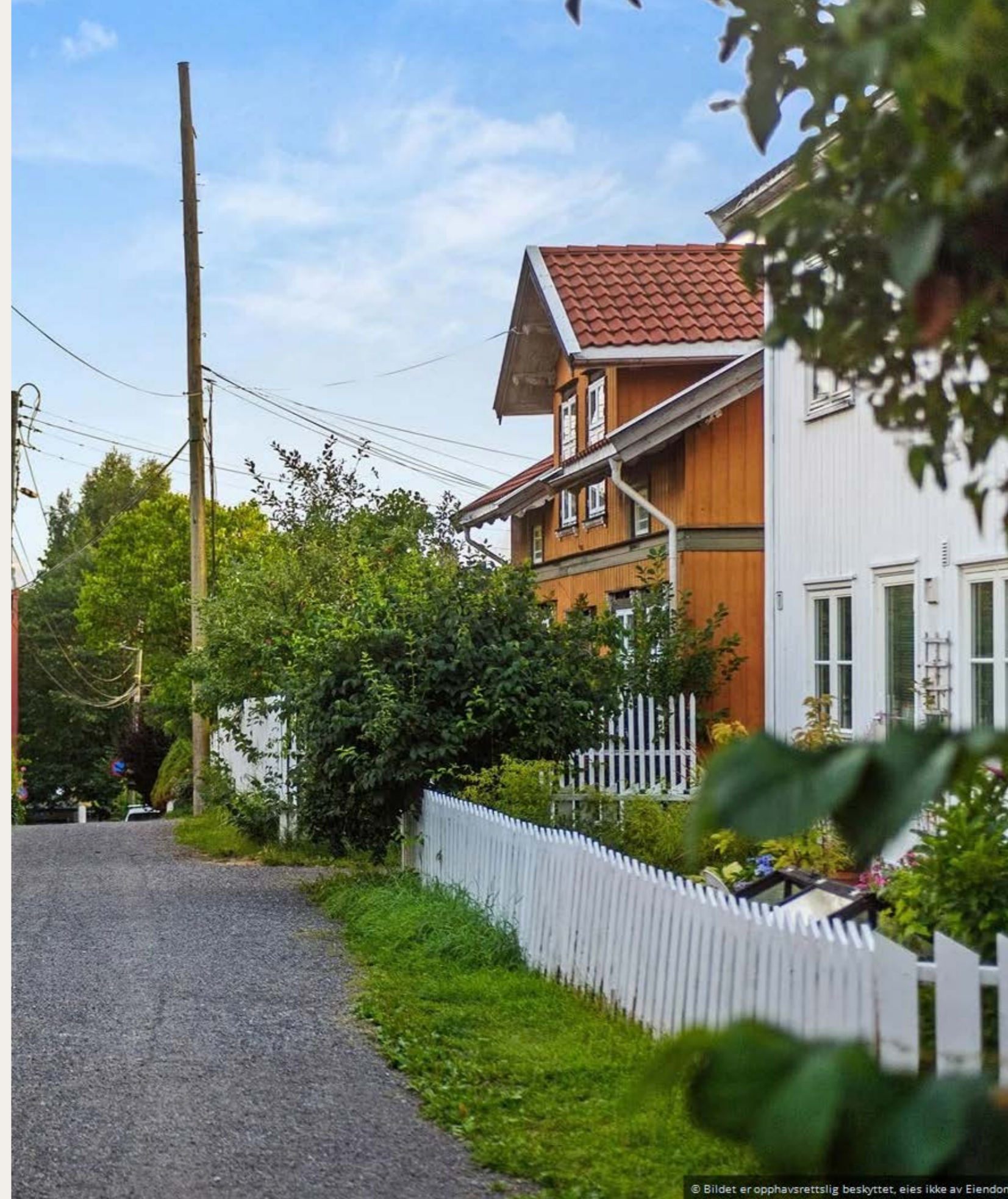
Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

Fordi leiligheten har så mange vinduer (ti stykker!) får man årstidene rett inn. På vinteren er peisen vår beste venn, mens sommertider er det nesten som å leve ute - sola bare flytter inn.

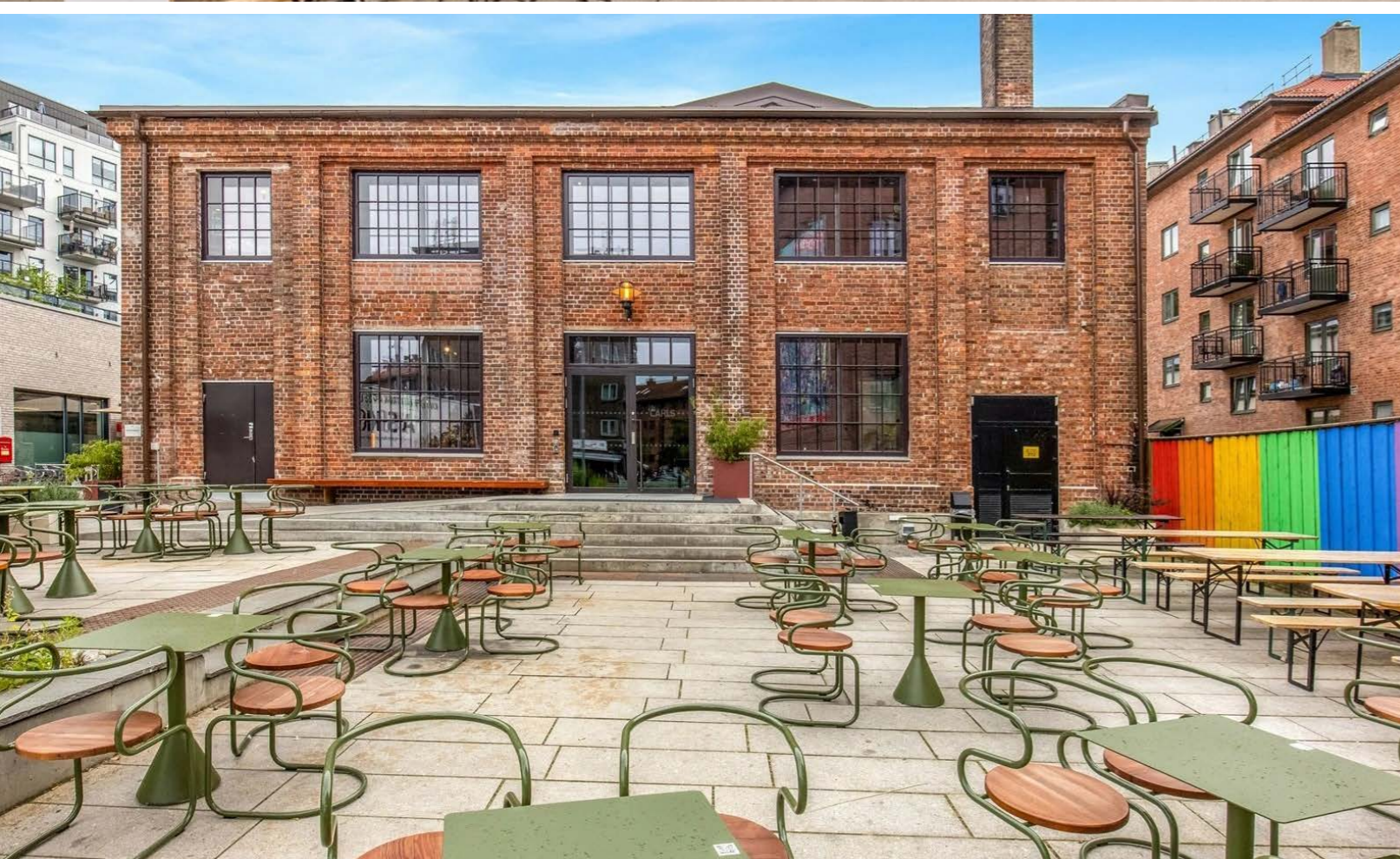
Til slutt - beskriv boligen med tre ord:


Varm - robust - sjarmerende

NÆROMRÅDET



© Bildet er opphavsrettslig beskyttet, eies ikke av Eiendoms





**Et hjem er mer verdt
enn et hus, og et hus
er mer enn bare vegger.**

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 56 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 61 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m² Kjellerbod.4. etasje

BRA-i: 56 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 4,7 m² og en loftsbod med ca 6,6 m² gulvareal målt under skråtak, loftsboden er ikke målverdig i henhold til NS3940's skråtaksbestemmelser.

Fellesvaskeri i selskapet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

227.4 m²

Tomtebeskrivelse

Aksjelaget har en idyllisk og vakker bakgård som er opparbeidet med sittegrupper, lekeplass for de minste, trær, busker, bær og internveier.

Beliggenhet

Dælenenggata 9 ligger urbant til mellom Rodeløkka og Carl Berner, hvor nærmiljøet byr på det aller meste av forretnings- og servicetilbud, som dagligvarebutikker, restauranter, cafeer, postkontor

og kiosker.

Carl Berner har et av Oslos beste tilbud av offentlig kommunikasjon, og det er enkelt å komme seg i alle byens retninger. Flere busslinjer går fra Carl Berners plass i Trondheimsveien, og det er i tillegg umiddelbar nærhet til både trikk (linje 17) og T-bane (linje 5). Det er også flybuss fra Carl Berner plass.

Gangavstand til Grünerløkka, Torshov, Løren og Tøyen. Rett ved Sofienbergparken ligger Perla, området populære nabolagsbar. Grünerløkka, som er kjent for sitt pulserende kultur- og uteliv, ligger i gangavstand fra leiligheten. Her finner man alt av spennende kaféer og restauranter - blant annet populære Le Benjamin, Trattoria Popolare, Jimmy's, Skaal matbar, Munchies, Delicatessen, Villa Paradiso mfl. På Grünerløkka er det også kort vei til flere populære utesteder som Blå, Bar Boca, Nedre Løkka cocktailbar og Parkteatret. Ved Ringnes Park har man i tillegg kinotilbud.

Det er mange flotte grøntområder i nærheten. Blant annet Ola Narr, Tøyenparken og Botanisk hage som er Oslos desidert mest eksotiske og kanskje fineste park. Videre er Sofienbergparken en kort spasertur unna, gjennom de idylliske trehusene på Rodeløkka. Kort vei også til Torshovsdalen og Akerselva med fine tur- og rekreasjonsmuligheter, sommer som vinter. I tillegg er det bare en kort sykkel tur i nedoverbakke til Sørenga, som er Oslos kanskje beste sted å ta seg et bad.

I tillegg til grøntområdene er det flere treningssenter i nærheten. Fra leiligheten er det kort vei til blant annet Fresh Fitness, Bare Trening og flere Sats-sentre.

Området opplever for tiden oppsving i utviklingen og det satses mye. For å nevne er Tøyenbadet nylig blitt et større badeland med innendørs og utendørs basseng, Den populære øya-festivalen er også flyttet til Tøyenparken.

Med andre ord er ikke et kjøp av leilighet i dette området bare et hjem, men også en investering både økonomisk og kulturelt. Alt dette; rett utenfor døren.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Hammerfestgata barnehage (1-5 år) 0.1 km

Sophies Hage barnehage (0-5 år) 0.3 km

Støperiet barnehage (1-5 år) 0.4 km

Skoler:

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 1 km

Sagene skole (1-10 kl.) 1 km

Lakkegata skole (1-7 kl.) 1 km

Sofienberg skole (8-10 kl.) 0.6 km

Frydenberg skole (8-10 kl.) 1.2 km

Foss videregående skole 1.2 km

Hersleb videregående skole, 15 min gangavstand

Skolekrets

Dælenenggata 9 sogner til Lakkegata skole. Elever går videre til Sofienberg skole.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste holdeplass;

Buss fra Carl Berners plass i Christian Michelsens gate (Linje FB1, FB5A, FB5B, 20, 21, 28) 0.2 km

Trikk fra Carl Berners plass (Linje 17)

T-bane fra Carl Berners plass (Linje 5) 0.3 km
Tog fra Tøyen stasjon (Linje RE30, R31) 1 km

2.4 km til Oslo S med totalt 24 ulike linjer.

Bygningssakkyndig

Pål Andreas Rønning

Type takst

Tilstandsrapport

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 4. etasje og inneholder: Entré, bad/wc, åpent kjøkken, stue og soverom. Sekundærareal utgjør bod.

I tillegg disp. leiligheten en kjellerbod på ca. 4,7 m² og en loftsbod på ca. 6,6 m².

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Ildstein/skorstein innvendig i boligen.

Oppsummering

Pipemur i stue og soverom er synlig for kontroll på alle sider.

I henhold til brannforskrifter stilles det kun krav til to synlige sider av pipemur når pipeløp er innvendig rehabilitert med f.eks syrefaste stålør.

TG-2 er satt med tanke på enkelte setningssprekker i pipemur i stue og soverom, men det antas at sprekkdannelse i pipemur ikke medfører

brannfare eller økt fare for piperøyk i leiligheten da pipeløp er innvendig rehabilitert med syrefaste stålrør. Forøvrig ble det ikke registrert avvik.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold med sprekkdannelser i pipemur.

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

- Avløpsrør.

Oppsummering

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten.

Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Resterende avløpsopplegg er selskapet sitt ansvar.

Den fremkommer ikke alder for når plast avløpsopplegg i bad er montert, men det antas en alder hvor det vil være en økt risiko for skader eller følgeskader.

TG-2 er satt med tanke på at det bør påregnes utskiftning av avløpsrør i bad i nær fremtid.

- Vannledninger.

Oppsummering

Ballofix stoppekran på kaldtvanninntak i benkeskap i kjøkken og to Ballofix stoppekraner montert åpent på vegg i bad stenger vannet til tappesteder i leiligheten.

Ballofix stoppekraner fungerer som tiltenkt.

TG-2 er satt med tanke på at rørføringer av kobberrør i leiligheten har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak

Det bør påregnes utskiftning av kobberrør i leiligheten i nær fremtid.

- Elektrisk.

Oppsummering

Det ble fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i kjøkken og bod i 2024, dokument datert 28.06.2024.

Forøvrig ble det ikke fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999.

Elektrisk oppvarming.

Varmekabler i bad.

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, manglende Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999,

bortsett fra overnevnte, at jordingskabel i gulvsluket i badet ikke er koblet til jord og at deler av elektrisk anlegg i leiligheten er underdimensjonert i henhold til eier.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i overnevnte bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

- Ventilasjon.

Oppsummering

Det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i bad.

Det er ikke naturlig oppdriftsventilasjon i åpent kjøkken da avtrekkskanal antatt er innebygget i nyoppført bod, i henhold til byggetegninger fra opprinnelsen. Eventuelt eksisterende innebygget oppdriftskanal fra byggeår er ikke besiktiget.

Det er montert tilluftsentil gjennom yttervegg i åpent kjøkken.

Det er ikke luftespalte i vindusrammer i leiligheten.

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

- Våtrom: Bad/WC.

Oppsummering av overflater

Fall/hødeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist i dusjsone er ca 2,1 cm.

Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 0,8 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.

TG-2 er satt med tanke på at fall til gulvsluk i dusjsone stedvis ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall, lokale nivåforskjeller i høyde på gulvfliser, stedvis svertesoppdannelser i silikonfuger og fugemasse i dusjsone, bompuss under enkelte fliser, stedvis vesentlige sprekkdannelser i fugemasse mellom veggfliser og sprekkdannelser i en flis på servantbenk rundt servantbatteri.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å rehabilitere badet.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Plast gulvsluk med klemring for foliemembran, fra ukjent år.

Klemring til gulvsluket og tettesjikt/membran i slukbrønnen var delvis ikke synlig for kontroll på grunn av overdekning.

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20 - 25 år.

TG-2 er satt med tanke på alder på tettesjikt/membran som har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer, samt funksjonsfeil ved at vannlåsen i gulvsluket var vanskelig/ikke mulig å få opp av gulvsluket på grunn av overliggende avløpsrør ført ut i slukbrønnen, forholdet vanskeliggjør rengjøring av vannlås/gulvsluk.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk Full rehabilitering av badet med skifte av tettesjikt/membran må påregnes i nær fremtid i henhold til levetidsbetraktning.

Det anbefales å utbedre forholdet ved at gulvsluk/vannlås er vanskelig å rengjøre.

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2 er satt med tanke på at servant, servantbenk og servantskap er preget av aldring og bruksslitasje. Forøvrig ble det ikke registrert avvik på sanitærutstyr.

Oppsummering av ventilasjon

Det ble registreres moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i bad.

TG-2 er satt med tanke på manglende ventilering i badet som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Oppsummering av fukt

Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegg til dusjsone på grunn av manglende tilgjengelighet/murkonstruksjon.

Det ble søkt etter fukt i vegger i bad, søket indikerte fuktutslag i vegger i dusjsone.

TG-2 er satt med tanke på resultatet av fuktsøket i vegger i dusjsone.

Anbefalte tiltak fukt

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

- Øvrig: Gulv.

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på vesentlig med sprekkdannelse i gulvfliser i åpent kjøkken, samt lokale sprekkdannelse i fugemasse og manglende fugemasse mellom gulvfliser i bod.

- Øvrig: Innerdører:

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at soveromsdør er vanskelig/ikke mulig å lukke på grunn av eldre defekt låskasse i døren og at baderomsdør er treg å åpne/lukke på grunn av at dørbled kommer i kontakt med dørramme og har behov for justering.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Forhold som har fått TG3:

- Etasjeskille og gulv på grunn.

Oppsummering

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:

Åpent kjøkken, målt ca 3,0 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

Stue, målt ca 2,8 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

Entre, målt ca 2,6 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

Soverom, målt ca 2,5 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

TG-3 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på overnevnte gulv.

Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i bygget.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING:

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Det er sprekker i fug mellom fliser flere steder på badet.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse:

Frakobling av kjøkken og tømning av VVB -Legging av nye rør ifra eksisterende stoppekran og tilkobling av kundens til kjøkken, ny VVB, vaskemaskin og oppvaskmaskin -Tilbakekoble eksisterende varmtvannsrør til baderom. Arbeid utført av JSN TAKST OG VVS AS

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

Svar: Ja

Beskrivelse:

Kjente setningsskader i oppgangen. Iflg. styret har disse setningene vært der i mange år, og holdes under oppsikt av styret. Tiltak som gjøres jevnlig er å lappe på sprekker i oppgangen, ikke vurdert behov for ytterligere tiltak. Sprekk i mur ved peisen i stua og på soverommet. Sprekker i et par fliser på kjøkkengulvet. Skjevhet i tregulvene i leiligheten.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse:

Elektrikerarbeid i forbindelse med oppussing av kjøkken, inkludert: - Etablering av nye stikkontakter -

Montering av komfyrvakt - Flytte

varmtvannsberederkurs - Montere taklampe - Flytte brannvarsel - Montere trådløse brytere til belysning. Arbeid utført av Elektrikergruppen AS

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse:

Monterte nye vinduer i hele borettslaget. Arbeid utført av Palmgren AS

Tilleggs kommentar:

Det er ikke optimal ventilasjon på badet - anbefaler å luften etter dusjing, evt. lage luftspalte i døren. Det samme gjelder på vaskerom. Anbefales å ha døren på gløtt evt. lage en luftspalte i døren. - Elanlegget er noe underdimensjonert og vi har opplevd at sikringen har gått når vi har kjørt mange elekt.riske apparater samtidig (vaskemaskin, oppvaskmaskin og tørketrommel samtidig med matlaging) - Døren mellom stue og soverom kan ikke lukkes helt (dette bør være enkelt å fikse)

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Medfølger ikke:

- To vegghengte lamper på soverom
- To vegghengte lamper i stue
- Taklampe i stue

- Vegghengt bokhylle på soverom
- Vegghengt bokhylle i stue
- Vegghengt posehylle i gang
- Speil på bad
- Vaskemaskin og tørketrommel

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Telia (Get) er aksjeselskapets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser, samt beboerparkering i området - sone D.

Priser beboerparkering:

<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/priser-for-beboerparkeringstillatelse/>

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

76464907

Diverse

Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen.

Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost.

Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Peis i stue. Varmekabler i baderomsgulv.

Info strømforbruk

Selger opplyser følgende:

"I 2024 brukte vi 7900 kWh totalt. Vi betaler ca 500 kr sommerstid og mellom 900 og 1500 kr vinterstid. Strømkostnadene har blitt drastisk lavere etter at vi fikk nye vinduer i 2023."

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Aksjelaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 950 000,-

Formuesverdi primær

Kr 1 294 413

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 177 650

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Trappevask kr. 127,-
Grunnleie kr. 2 932,91
Lån soilrør kr. 224
GET kr. 251

Felleskostnadene økes med 3% pr 01.01. hvert år, såfremt ingen høyere økninger vedtas.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3535

Andel Fellesgjeld

Kr 118 786

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

27.01.2025

Aksjeselskapet

Aksjeselskap

Ringgaten Byggeselskap 3 AS

Organisasjonsnummer

831025522

Om aksjeselskapet

Aksjeselskapet består av 70 leiligheter knyttet til aksjer. A/S Ringgaten Byggeselskap III er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 831025522, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune.

Det er vedtatt salg av loft på ekstraordinær generalforsamling 16.9.2020. Loftet vil kunne selges til beboere i øverste etasje etter gitte kriterier. Kontakt styret for mer informasjon.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Hjemmeside

www.ringgaten3.no

Kabel-TV

Telia (Get) er aksjeselskapets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Kabel-Tv er ikke inkl. i husleien. Har du spørsmål så kontakt Teilas (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING

I 2023 er det gjennomført vindusutskifting og piperehabilitering.

KOMMENDE VEDLIKEHOLD

Styreleder opplyser at det ikke er planlagt noe konkret vedlikehold av større karakter de neste årene.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr: 98207507113

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,75%

Restsaldo: 2.223.278,-

Innfrielsessaldo: 30.06.2029

Type rente: Flytende rente

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr: 98208205382

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,75%

Restsaldo: 8.492.287,-

Innfrielsessaldo: 30.11.2048

Type rente: Flytende rente

Andel restsaldo: 118.786,24,-

Kapitalkostnader: 835,92

Sikringsordning fellesgjeld

Aksjelaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Nei.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være

tilgjengelig hos meglerforetaket.

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/ generalforsamling.

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Det er en forutsetning for at kjøper skal kunne overta eiendommen at kjøper er godkjent som ny aksjeeier av boligaksjeselskapet. Dersom kjøper ikke blir godkjent som ny aksjeeier må eiendommen videreselges for kjøpers regning. Et videresalg for kjøpers regning innebærer at kjøper ikke har noen økonomiske rettigheter knyttet til eiendommen og kjøper vil være ansvarlig for selgers eventuelle tap som følge av videresalget. Likeledes vil en eventuell gevinst ved et videresalg tilfalle selger.

Kjøper kan gå til søksmål mot boligaksjeselskapets styre dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Selger forplikter seg til å medvirke og igangsette videresalg så snart det endelig er avklart at kjøper ikke vil bli godkjent som ny aksjeeier.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dyrehold

Fra husordensreglene:

Styret skal orienteres dersom man ønsker å holde dyr i leiligheten.

Dyrehold må ikke være til ulempe for øvrige beboere.

Båndtvangsreglene følges ved hundehold og beboeres katter må merkes.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må på generelt grunnlag påregnes.

Vedtatt på generalforsamlingen 21.03.2024: Beboere som ikke møter opp, vil bli fakturert for dette. Innspill om at det gis fleksibilitet med oppgaver og tidspunkt for utføring. Fremkom enighet om det.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 227, bruksnummer 74 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/227/74:

21.07.1937 - Dokumentnr: 404489 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

21.07.1937 - Dokumentnr: 404490 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.1934 - Dokumentnr: 901016 - Opprettelse av matrikkelenheten

OPPRETTELSE - FRADELTA FRA RINGGT 4B - UTGÅTT

Ferdigattest/brukstillatelse

Følgende foreligger:

- Expeditions - Dokument, Våningshus - Ringgata 4B, blokk 47-51, innlevert 15.07.1933.

- Ferdigattest - Dælenenggata 9. Tiltaksart: Endring/ reparasjon av bygningstekniske installasjoner (Rehabilitering av piper). Datert 31.05.2024.

* Et ekspedisjonsdokument er forløperen til ferdigattest og kan være (ferdig)attestert, mens det i noen tilfeller bare er registrert dato for byggeanmeldelse. Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert) for bekreftelse på at tiltaket er lovlig. Ekspedisjonsdokument finnes stort sett for bygg som ble bygget på 1800-tallet og frem til rundt 1940-50. Dokumentet i seg selv er ingen ferdigattest, men noen dokumenter som er stemplet ferdigattestert kan anses som en slags ferdigattest.

* Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspålagt tiltak er ferdigstilt. At ferdigattest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

BYGNINGSTEGNINGER

Dagens bruk er i samsvar med godkjente

byggetegninger fra opprinnelsen fra Kristofer Lange og Henrik Nissen - Arkitekter, datert august 1933, bortsett fra at del av opprinnelig kjøkken er ombygget til bod og ny døråpning til kjøkken er etablert mellom stue og kjøkken. Det er ikke fremvist noe form for dokumentasjon eller godkjenning på bruksendringen av leiligheten da avtrekkskanaler for naturlig oppdriftsventilasjon i opprinnelig kjøkken nå er innebygget i oppført bod, i henhold til byggetegninger fra opprinnelsen.

Vei, vann og avløp

Vei: Dælenenggata er offentlig vei.

Vann og avløp: Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Dælenenggata 9 er regulert til bolig m. tilhørende anlegg, reg. best. S-2255.

Pågående plansak:

- Saksnr. 202018759 - Saken gjelder:

Trondheimsveien 119-125, Sinsenveien 1 og Hasleveien 4-8.

Pågående byggesaker:

- Saksnr. 202106736 - Saken gjelder: Dælenenggata 9, Tromsøgata 38-44 og Christian Michelsens gate 4-8 - Installasjon av brannvarslingsanlegg.

- Saksnr. 202107549 - Saken gjelder: Tromsøgata 38 og 40 - Christian Michelsens gate 6 og 8 - Bruksendring av loft til boareal for underliggende leiligheter.

Søk med adresse og se alle plan- og byggesaker i nærområdet:

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/>

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er på gul liste.

Legalpant

Aksjelaget har legalpant for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp) for aksjeeier forpliktelser overfor aksjelaget. Pantet dekker aksjelagets krav på felleskostnader samt andre krav aksjelaget måtte få mot aksjeeier.

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges

inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmeldokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 950 000 (Prisantydning)

118 786 (Andel av fellesgjeld)

5 068 786 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

4 150 (Noteringsgebyr forretningsfører)

10 043 (Transportgebyr)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

14 193 (Omkostninger totalt)

22 093 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

24 893 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 082 979 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 090 879 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 093 679 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantdokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 14 193

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre

seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16390,-, oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 2800,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 13875,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag og avtalte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Monica Frøseth

Partner / Eiendomsmegler

monica.froseth@aktiv.no

Tlf: 480 35 999

Fremtiden Eiendomsmegling AS, Grønlandsleiret 23
0190 OSLO
Tlf: 230 80 700

Salgsoppgavedato

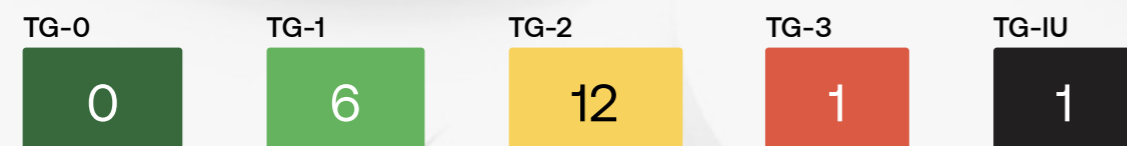
31.01.2025

Dælenenggata 9 0567 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1934
BRA: 56 m²
BRA (ny arealstandard): 61 m²
BRA-i (ny arealstandard): 56 m²

Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/26771>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:
Åpent kjøkken, målt ca 3,0 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.
Stue, målt ca 2,8 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.
Entre, målt ca 2,6 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.
Soverom, målt ca 2,5 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

TG-3 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på overnevnte gulv.

Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i bygget.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Pipemur i stue og soverom er synlig for kontroll på alle sider. I henhold til brannforskrifter stilles det kun krav til to synlige sider av pipemur når pipeløp er innvendig rehabilitert med fæks syrefaste stålrør.

TG-2 er satt med tanke på enkelte setningssprekker i pipemur i stue og soverom, men det antas at sprekkdannelsene i pipemur ikke medfører brannfare eller økt fare for piperøyk i leiligheten da pipeløp er innvendig rehabilitert med syrefaste stålrør. Forøvrig ble det ikke registrert avvik.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold med sprekkdannelse i pipemur. På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er selskapets sitt ansvar. Den fremkommer ikke alder for når plast avløpsopplegg i bad er montert, men det antas en alder hvor det vil være en økt risiko for skader eller følgeskader.

TG-2 er satt med tanke på at det bør påregnes utskiftning av avløpsrør i bad i nær fremtid.

Vannledninger

Oppsummering

Ballofix stoppekran på kaldtvanninntak i benkeskap i kjøkken og to Ballofix stoppekraner montert åpent på vegg i bad stenger vannet til tappesteder i leiligheten. Ballofix stoppekraner fungerer som tiltenkt.

TG-2 er satt med tanke på at rørføringer av kobberør i leiligheten har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak

Det bør påregnes utskiftning av kobberør i leiligheten i nær fremtid.

Elektrisk

Oppsummering

Det ble fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i kjøkken og bod i 2024, dokument datert 28.06.2024.

Forøvrig ble det ikke fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999.

Elektrisk oppvarming.

Varmekabler i bad.

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

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

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, manglende Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999, bortsett fra overnevnte, at jordingskabel i gulvsluket i badet ikke er koblet til jord og at deler av elektrisk anlegg i leiligheten er underdimensjonert i henhold til eier.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i overnevnte bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Ventilasjon

Oppsummering

Det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i bad.

Det er ikke naturlig oppdriftsventilasjon i åpent kjøkken da avtrekkskanal fra opprinnelsen er innebygget i nyoppført bod.

Det er montert tilluftsventil gjennom yttervegg i åpent kjøkken.

Det er ikke luftespalte i vindusrammer i leiligheten.

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Våtrom: Bad/wc

Oppsummering av overflater

Fall/hødeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist i dusjsone er ca 2,1 cm.

Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 0,8 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.

TG-2 er satt med tanke på at fall til gulvsluk i dusjsone stedvis ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall, lokale nivåforskjeller i høyde på gulvfliser, stedvis svertesoppdannelser i silikonfuger og fugemasse i dusjsone, bompass under enkelte fliser, stedvis vesentlige sprekkdannelser i fugemasse mellom veggfliser og sprekkdannelser i en flis på servantbenk rundt servantbatteri.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å rehabilitere badet.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Plast gulvsluk med klemring for foliemembran, fra ukjent år.

Klemring til gulvsluket og tettesjikt/membran i slukbrønnen var delvis ikke synlig for kontroll på grunn av overdekning.

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20 - 25 år.

TG-2 er satt med tanke på alder på tettesjikt/membran som har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer, samt funksjonsfeil ved at vannlåsen i gulvsluket var vanskelig/ikke mulig å få opp av gulvsluket på grunn av overliggende avløpsrør ført ut i slukbrønnen, forholdet vanskeliggjør rengjøring av vannlås/gulvsluk.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Full rehabilitering av badet med skifte av tettesjikt/membran må påregnes i nær fremtid i henhold til levetidsbetraktning.

Det anbefales å utbedre forholdet ved at gulvsluk/vannlås er vanskelig å rengjøre.

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2 er satt med tanke på at servant, servantbenk og servantskap er preget av aldring og bruksslitasje. Forøvrig ble det ikke registrert avvik på sanitærutstyr.

Oppsummering av ventilasjon

Det ble registreres moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i bad.

TG-2 er satt med tanke på manglende ventilering i badet som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Oppsummering av fukt

Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegg til dusjsone på grunn av manglende tilgjengelighet/murkonstruksjon.

Det ble søkt etter fukt i vegger i bad, søket indikerte fuktutslag i vegger i dusjsone.

TG-2 er satt med tanke på resultatet av fuktsøket i vegger i dusjsone.

Anbefalte tiltak fukt

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Øvrig: Gulv

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på vesentlig med sprekkdannelser i gulvfliser i åpent kjøkken, samt lokale sprekkdannelser i fugemasse og manglende fugemasse mellom gulvfliser i bod.

Anbefalte tiltak

Utbedre overnevnte forhold.

Øvrig: Innerdører

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at soveromsdør er vanskelig/ikke mulig å lukke på grunn av eldre defekt låskasse i døren og at baderomsdør er treg å åpne/lukke på grunn av at dørbled kommer i kontakt med dørramme og har behov for justering.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmtvannsbereder

Oppsummering

TG-IU er satt med tanke på at varmtvannsbereder er montert på vegg i innvendig bod i leiligheten bak vaskemaskinsøyle og var derfor ikke mulig å besiktige på tilstrekkelig måte. Rørføringer i bod, sikkerhetsventil, eventuelle stoppekraner, lekkasjesikring og strømtilkoblinger var ikke tilgjengelig for besiktigelse.

Varmtvannsbereder er montert i rom uten gulvsluk.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å undersøke om det er montert Aquastop på kaldtvannsinntak til varmtvannsbereder eller annen form for lekkasjesikring og om det er fast strømtilkobling til berederen.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
28.1.2025

Rapportdato
29.1.2025

Hjemmelshavere

Navn: Hanna Meidell Noodt og Tarjei Neset

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Ja

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: Pål Rønning

Telefon: 99511869

Firma: Rønning Eiendomstaksering AS

Epost: paal@taksthuset.no

Adresse: Heggelibakken 4, 0375 OSLO



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt selskapets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, takrenner/nedløpsrør, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: Dælenenggata 9, 0567 Oslo

Kommunenr: 301

Gårdsnr: 227

Bruksnr: 74

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr: 8

Byggeår: 1934

Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt, men lokale utbedringer må påregnes, se bygningsteknisk beskrivelse.

Lavblokk i 4 etasjer beliggende til offentlig gate. Adkomst til leiligheten via trappeoppgang fra Dælenenggata.

Kommunalt vann og avløp.

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser. Beboerparkering i området.

Lavblokken er oppført med betong grunnmur og støpte kjellergulv. Murkonstruksjon forblendet med teglstein. Dekker/etasjeskillere i armert betong.

Valmtak konstruksjon bygget opp med tresperrer, taktro, papp og sløyfer/lekter tekket med takstein. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag.

Lavblokken har vært utsatt for setninger i grunnen. Dette gir seg utslag i bl.a skjevheter i gulv, vesentlige setningsprekker i vegger i felles trappeoppgang og på loft samt stedvis vesentlig skjevheter i gulv i kjeller.

5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	56	53	3	Entre, bad/wc, åpent kjøkken, stue og soverom.	Bod.
Totalt m²	56	53	3		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	56	56	0	0	0
Kjeller	5	0	5	0	0
Loft	0	0	0	0	0
Totalt m²	61	56	5	0	0

Gulvareal (ny arealstandard)

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	7	0	7
Totalt m²	7	0	7

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 4,7 m2 og en loftsbod med ca 6,6 m2 gulvareal målt under skråtak, loftsboden er ikke målverdig i henhold til NS3940's skråtaksbestemmelser.

Felles vaskeri i selskapet.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
2-lags isolerglass vinduer fra 2023.	
Det er ikke montert luftespalte i vindusramme.	
Eldre dør mot fellesareal er ikke brannklassifisert. Låskasse til tidligere sikkerhetslås er fjernet.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer er skiftet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Det anbefales å montere brannklassifisert dør mot felles trappeoppgang.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i: Åpent kjøkken, målt ca 3,0 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. Stue, målt ca 2,8 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. Entre, målt ca 2,6 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. Soverom, målt ca 2,5 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.	
TG-3 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på overnevnte gulv.	
Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i bygget.	

6.3 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Pipeløp i stue er rehabilitert i 2023 med innvendige syrefaste stålrør, i regi av selskapet.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Peisovn er oppført i stue, fra ukjent år. Ildfast plate er montert på gulv mot brennbart materiale foran peisovn.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen TG-2

Pipemur i stue og soverom er synlig for kontroll på alle sider. I henhold til brannforskrifter stilles det kun krav til to synlige sider av pipemur når pipeløp er innvendig rehabilitert med f.eks syrefaste stålrør.

TG-2 er satt med tanke på enkelte setningssprekker i pipemur i stue og soverom, men det antas at sprekkdannelsene i pipemur ikke medfører brannfare eller økt fare for piperøyk i leiligheten da pipeløp er innvendig rehabilitert med syrefaste stålrør. Forøvrig ble det ikke registrert avvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold med sprekkdannelser i pipemur. På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning TG-1

Åpent kjøkken:
Gule, glattmalte fronter fra IKEA med heltre benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Fliser på vegg over del av benk.
Integrert komfyr (2019) med induksjons platetopp (2024), oppvaskmaskin og kjøl/frys fra ukjent år. Waterguard er montert i benk med sensorsløyfe. Komfyrvakt er etablert.

Kjøkkeninnredningen ble oppført ny i 2024, senere er fronter malt i 2024/25. Innredningen fremstår som godt ivaretatt og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Ventilator med kullfilter som nedsug i platetopp, montert ny i 2024.	

Oppsummering av avtrekk TG-1

Tilfredsstillende sug gjennom platetopp.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Dagens bruk er i samsvar med godkjente byggetegninger fra opprinnelsen fra Kristofer Lange og Henrik Nissen - Arkitekter, datert august 1933, bortsett fra at del av opprinnelig kjøkken er ombygget til bod og ny døråpning til kjøkken er etablert mellom stue og kjøkken. Det er ikke fremvist noe form for dokumentasjon eller godkjenning på bruksendringen av leiligheten da avtrekkskanaler for naturlig oppdriftsventilasjon i opprinnelig kjøkken nå er innebygget i oppført bod.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Expeditions - Dokument, Våningshus - Ringgata 4B, blokk 47-51, innlevert 15.07.1933. Ferdigattest - Dælenenggata 9. Tiltaksart: Endring/repasasjon av bygningstekniske installasjoner (Rehabilitering av piper). Datert 31.05.2024.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarslere i boligen iht forskrift?	Nei
Brannslukkingsapparat fra oktober 2022. Felles brannvarslingsanlegg med 3 sensorer i leiligheten samt fellesareal, oppført nytt i 2023. En eldre røykvarler fra ukjent år.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarslere, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Plast avløpsrør er benyttet i leiligheten. Felles støpejerns avløpsopplegg i bygget.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Synlige avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad fra 2024 i kjøkken og bod, ukjent år i bad. Felles avløpsopplegg fra byggeår. Avløpsopplegget er innvendig rehabilitert med nytrukket strømppe i 2012, i henhold til styret i selskapet.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er selskapet sitt ansvar. Den fremkommer ikke alder for når plast avløpsopplegg i bad er montert, men det antas en alder hvor det vil være en økt risiko for skader eller følgeskader. TG-2 er satt med tanke på at det bør påregnes utskiftning av avløpsrør i bad i nær fremtid.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Kobber
Det er montert synlige krom kobberør på vegg til tappesteder i badet, bortsett fra til klosett. Forøvrig plastrør og kobberør som dels skjult rørføring i leiligheten. Rørføringer til varmtvannsbereider og kaldtvanns opplegg til vaskemaskin i bod var ikke mulig å besiktige på befaringdag på grunn av vaskemaskinsøyle plassert i front.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør i leiligheten er fra 2024 til varmtvannsbereider i bod, dels fra 2024 i kjøkken, ukjent år i bad. Felles kaldtvannsopplegg i bygget er antatt fra byggeår.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Ballofix stoppekran på kaldtvanninntak i benkeskap i kjøkken og to Ballofix stoppekraner montert åpent på vegg i bad stenger vannet til tappesteder i leiligheten. Ballofix stoppekraner fungerer som tiltenkt. TG-2 er satt med tanke på at rørføringer av kobberør i leiligheten har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør påregnes utskiftning av kobberør i leiligheten i nær fremtid.	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal.	
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-2
<p>Det ble fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i kjøkken og bod i 2024, dokument datert 28.06.2024.</p> <p>Forøvrig ble det ikke fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999.</p> <p>Elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad.</p> <p>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 eilitsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.</p> <p>Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.</p> <p>TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, manglende Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999, bortsett fra overnevnte, at jordingskabel i gulvsluket i badet ikke er koblet til jord og at deler av elektrisk anlegg i leiligheten er underdimensjonert i henhold til eier.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i overnevnte bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.	

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod i leiligheten	
Fundament	
Separat veggmontert varmtvannsbereder.	
Årstall	
Ca 2024	
Størrelse	
110 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ikke kontrollerbart
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Ikke kontrollerbart
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-IU
<p>TG-IU er satt med tanke på at varmtvannsbereder er montert på vegg i innvendig bod i leiligheten bak vaskemaskinsøyle og var derfor ikke mulig å besiktige på tilstrekkelig måte.</p> <p>Rørføringer i bod, sikkerhetsventil, eventuelle stoppekraner, lekkasjesikring og strømtilkoblinger var ikke tilgjengelig for besiktigelse.</p> <p>Varmtvannsbereder er montert i rom uten gulvsluk.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å undersøke om det er montert Aquastop på kaldtvannsinntak til varmtvannsbereder eller annen form for lekkasjesikring og om det er fast strømtilkobling til berederen.	

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig oppdriftsventilasjon fra byggeår.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
<p>Det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i bad.</p> <p>Det er ikke naturlig oppdriftsventilasjon i åpent kjøkken da avtrekkskanal fra opprinnelsen er innebygget i nyoppført bod.</p> <p>Det er montert tilluftsventil gjennom yttervegg i åpent kjøkken.</p> <p>Det er ikke luftespalte i vindusrammer i leiligheten.</p> <p>TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	

6.11 Våtrom: Bad/wc

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er rehabilitert i privat regi i senere tid, ukjent år, med bl.a nytt plast gulvsluk med klemring for foliemembran.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater TG-2

Fall/hødeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist i dusjsone er ca 2,1 cm.

Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 0,8 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.

TG-2 er satt med tanke på at fall til gulvsluk i dusjsone stedvis ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall, lokale nivåforskjeller i høyde på gulvfliser, stedvis svertesoppdannelser i silikonfuger og fugemasse i dusjsone, bompuss under enkelte fliser, stedvis vesentlige sprekkdannelser i fugemasse mellom veggfliser og sprekkdannelser i en flis på servantbenk rundt servantbatteri.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å rehabilitere badet.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-2

Plast gulvsluk med klemring for foliemembran, fra ukjent år.

Klemring til gulvsluket og tettesjikt/membran i slukbrønnen var delvis ikke synlig for kontroll på grunn av overdekning.

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20 - 25 år.

TG-2 er satt med tanke på alder på tettesjikt/membran som har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer, samt funksjonsfeil ved at vannlåsen i gulvsluket var vanskelig/ikke mulig å få opp av gulvsluket på grunn av overliggende avløpsrør ført ut i slukbrønnen, forholdet vanskeliggjør rengjøring av vannlås/gulvsluk.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Full rehabilitering av badet med skifte av tettesjikt/membran må påregnes i nær fremtid i henhold til levetidsbetraktning.

Det anbefales å utbedre forholdet ved at gulvsluk/vannlås er vanskelig å rengjøre.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	Lakkert servant utført i trevirke og ettgreps servantbatteri montert på flislagt hjørnebenk med underliggende eldre servantskap. Klosett. Termostat dusjbatteri og forheng.
-------------	---

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd susterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr TG-2

TG-2 er satt med tanke på at servant, servantbenk og servantskap er preget av aldring og bruksslitasje.

Forøvrig ble det ikke registrert avvik på sanitærutstyr.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
------------------	----------

Oppsummering av ventilasjon TG-2

Det ble registreres moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i bad.

TG-2 er satt med tanke på manglende ventilering i badet som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt TG-2

Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegg til dusjsone på grunn av manglende tilgjengelighet/murkonstruksjon.

Det ble søkt etter fukt i vegger i bad, søket indikerte fuktutslag i vegger i dusjsone.

TG-2 er satt med tanke på resultatet av fuktsøket i vegger i dusjsone.

Anbefalte tiltak fukt

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det ble ikke fremvist dokumentasjon på rehabiliteringen av badet når dagens gulvsluket ble montert.	

6.12 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Fliser i bad, åpent kjøkken og bod, forøvrig malt tregulv.

Oppsummering av øvrig

TG-2

TG-2 er satt med tanke på vesentlig med sprekkdannelse i gulvfliser i åpent kjøkken, samt lokale sprekkdannelse i fugemasse og manglende fugemasse mellom gulvfliser i bod.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedre overnevnte forhold.

6.13 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Fliser i bad, teglstein og malt glassfiberstrie i entre, malt glassfiberstrie/mur i stue, forøvrig malte plater/mur.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold, bortsett fra sprekkdannelse i pipemur i stue og soverom (se punkt Ildsted/Skorstein).

6.14 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Malt mur med replika stukkatur i entre og bad, forøvrig malt mur.

Takhøyden i stue er målt til ca. 2,64 m.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.15 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Lys, malt tredører med inntrukne midtfelt til soverom fra byggeår.
Lyse, lakkerte, profilerte dører til bad og bod fra senere tid, ukjent år.

Oppsummering av øvrig

TG-2

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at soveromsdør er vanskelig/ikke mulig å lukke på grunn av eldre defekt låskasse i døren og at baderomsdør er treg å åpne/lukke på grunn av at dørbled kommer i kontakt med dørramme og har behov for justering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

6.16 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner.
Skyvedørgarderobe i soverom.
Det er montert opplegg for vaskemaskinsøyle i bod. Opplegget er ikke besiktiget på grunn av manglende tilgjengelighet bak oppført vaskemaskinsøyle på befaringdag.

Oppsummering av øvrig

TG-1

6.17 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Plan- og bygningsetaten



PIPEFIKS AS
Lundevegen 50
4708 VENNESLA

Deres ref.:
Martin Engamo

Vår ref. (saksnr.):
202315947 - 7
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Rolf Schyberg Andreassen

Dato: 31.05.2024

Adresse: DÆLENENGGATA 9
Tiltakshaver: Ringgaten Byggeselskap 3 AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 227/74/0/0
Søker: PIPEFIKS AS
Tiltaksart: Endring/repasasjon av
bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Dælenenggata 9

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av piper, mottatt 28.05.2024.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202315947

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Flyfoto			4/4

Klagefristen er tre uker

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

Saknr.: 202315947-7

Side 2 av 2


Vennlig hilsen

Rolf Schyberg Andreassen - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Karin Bue Iversen

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:

Ringgaten Byggeselskap 3 AS, v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6666 St.Olavs plass,
0129 OSLO

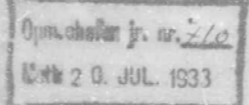
Anmeldelse
Regning *N.d.* 

Expeditions-Dokument

angaaende *vanningshus*
paa Matr.-No. *4^{te} Ringgt. Blokk 47-51*
Indlevert *15/7.33* Attestert

Overendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No.
Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paa-
hvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26. omhandlede Bestemmelser, cf. § 14, samt Vind- og Kloak-
væsenet til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den *17^{de} juli 1933*
Opmaalingschefen



Sendes Hr. reguleringschefen.
Anmeldelsen omfatter ogsaa en del af nr. 100
Frontgaden (se bl. 1).

Oslo opmålingsvesen *22/7* -19*33*

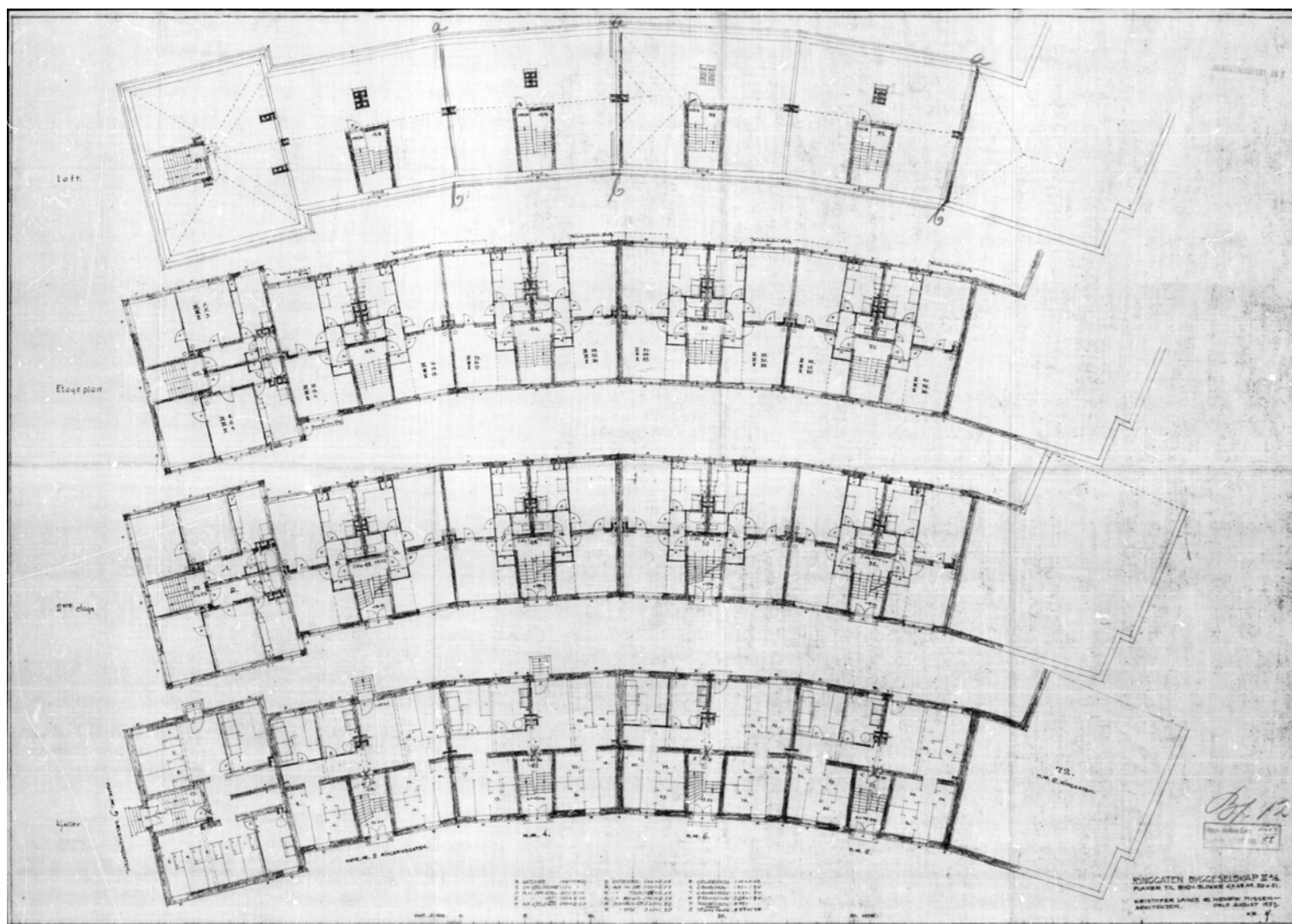
Reguleringschefen *E. Skov*
Regulerings- og byggeselskapet *Ringgaten* *R.*

TA/GE.
Ad: Ringgaten 4b. blokk 47-51.

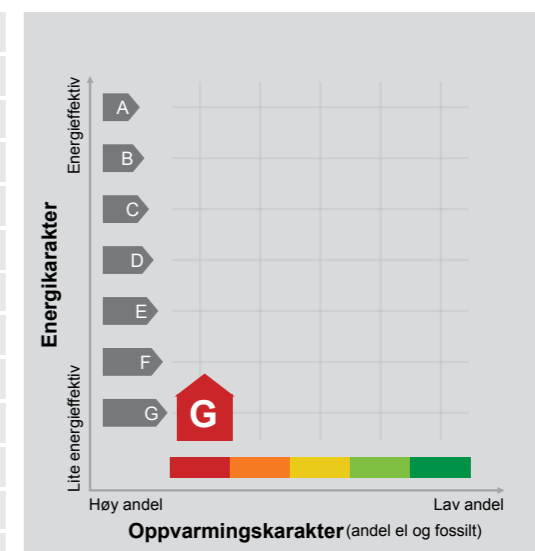
./.

Oversendes herr vannverkschefen.-
Regulerings- og byggeselskapet er inntegnet på situasjonsplanen
bl. 1 med blått.-
Døleneggaten er regulet 15,7 m. bred med 2,15 m. tilbake-

ENERGIATTEST



Adresse	Dælenengata 9
Postnummer	0567
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	227
Bruksnummer	74
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80561415
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2025-72621
Dato	28.01.2025



Energimerket angir boligens energistandard.

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Tetting av luftlekkasjer

- Termografering og tetthetsprøving
- Spar strøm på kjøkkenet

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1934
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	56
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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.

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 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: 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 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Redusér innnetemperaturen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på elektriske anlegg

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.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 21: 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.

Nabolagsprofil

Dælenenggata 9 - Nabolaget Rodeløkka kolonihager/Carl Berners plass vestre - vurdert av 187 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Carl Berners plass i Christian Michels... Linje FB1, FB5A, FB5B, 20, 21, 28	2 min	0.2 km
Carl Berners plass Linje 17	3 min	0.2 km
Carl Berners plass Linje 5	4 min	0.3 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	14 min	1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	6 min	2.4 km

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 535 elever, 23 klasser	12 min	1 km
Sagene skole (1-10 kl.) 527 elever, 28 klasser	14 min	1 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 463 elever, 26 klasser	12 min	1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	7 min	0.6 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 506 elever, 30 klasser	16 min	1.2 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	16 min	1.2 km
Hersleb videregående skole	15 min	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 72/100



Kvalitet på skolene

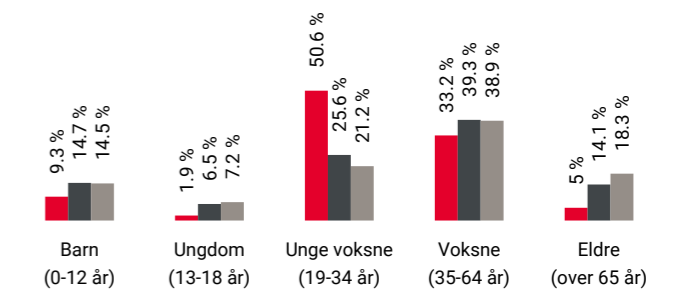
Bra 63/100



Naboskapet

Høflige 52/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rodeløkka kolonihager/Car...	1 914	1 171
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hammerfestgata barnehage (1-5 år) 53 barn	2 min	0.1 km
Sophies Hage barnehage (0-5 år) 84 barn	4 min	0.3 km
Støperiet barnehage (1-5 år) 202 barn	5 min	0.4 km

Dagligvare

Joker Carl Berner Søndagsåpent	1 min	0.1 km
Coop Extra Carl Berner Post i butikk, PostNord	2 min	0.1 km





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

Primære transportmidler









- 1. Buss
- 2. Trikk
- 3. Tog/t-bane

 Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

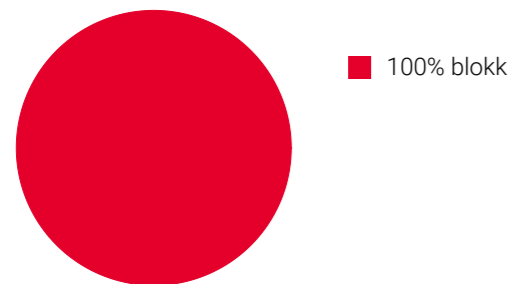
 Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

 Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

-  Sofienberg ungdomsskole 7 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.6 km
-  Lindeberglia Ballbinge 8 min 
Ballspill 0.6 km
-  Fresh Fitness - Carl Berner 1 min 
-  SATS Carl Berner 6 min 

Boligmasse







«Gode kollektivmuligheter. Kort vei til Grünerløkka, men lavere boligpriser enn på løkka.»

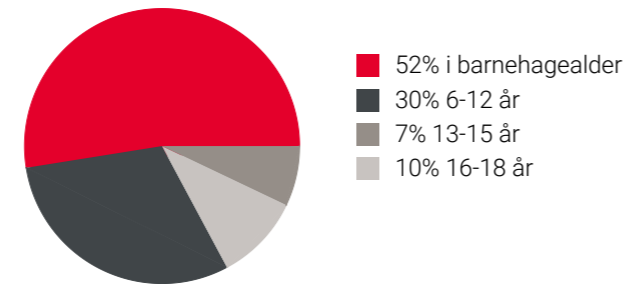
Sitat fra en lokalkjent



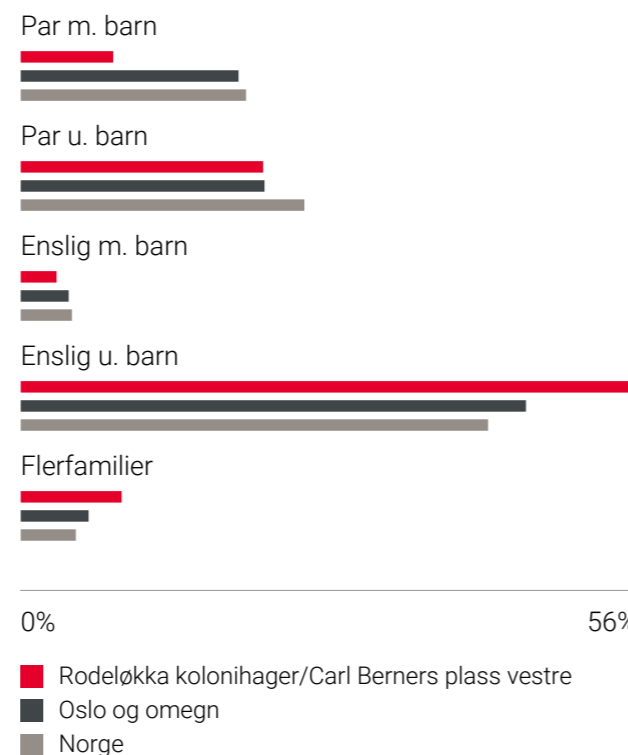
Varer/Tjenester

-  Carl Berner Torg 3 min 
-  Vitusapotek Carl Berner 1 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

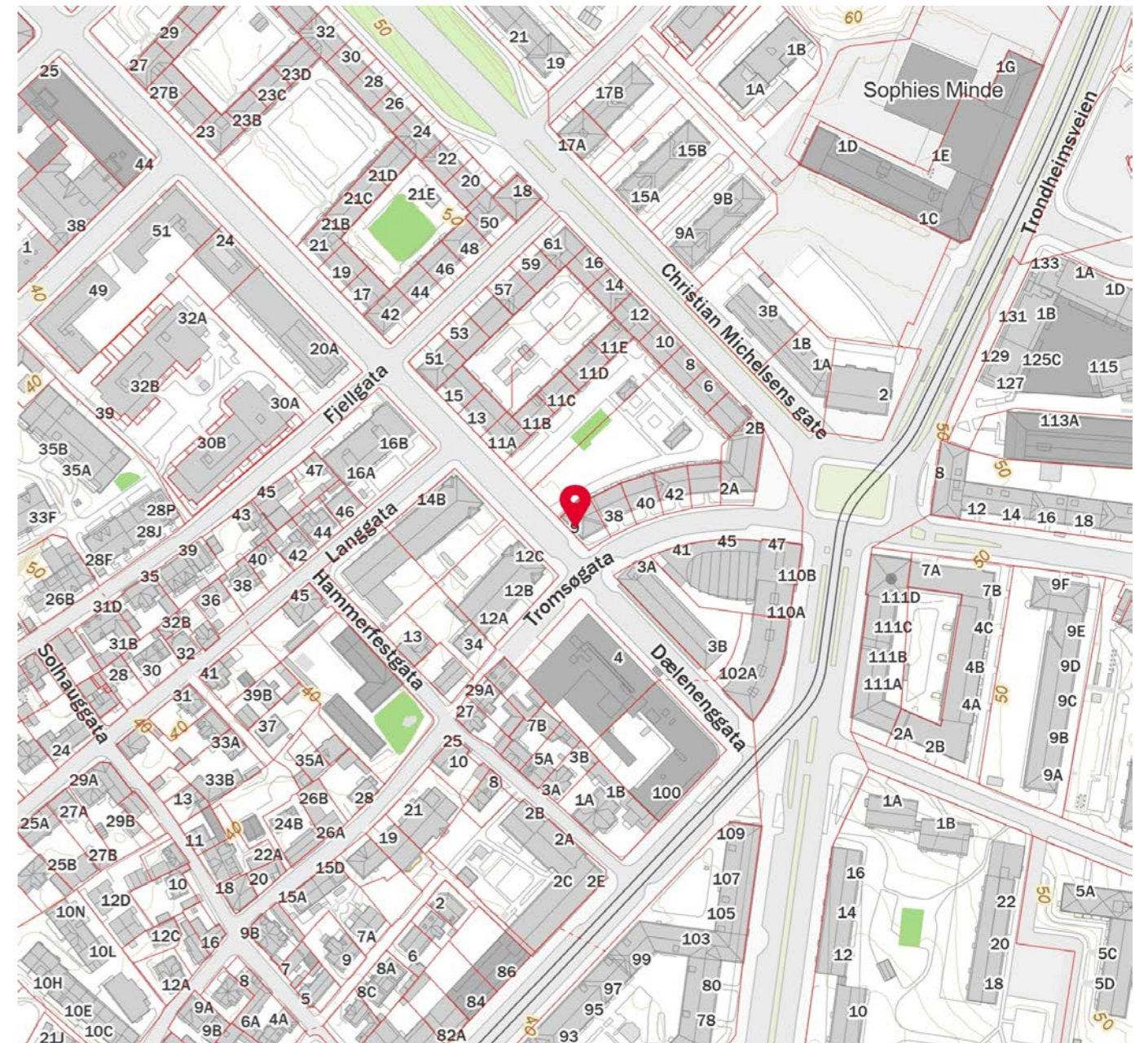
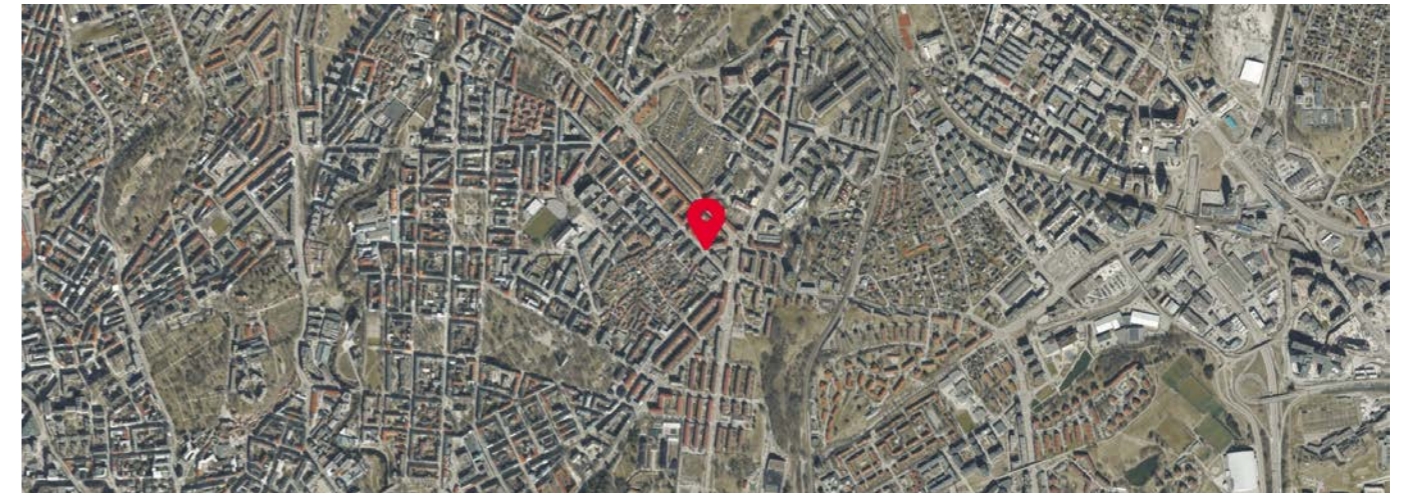


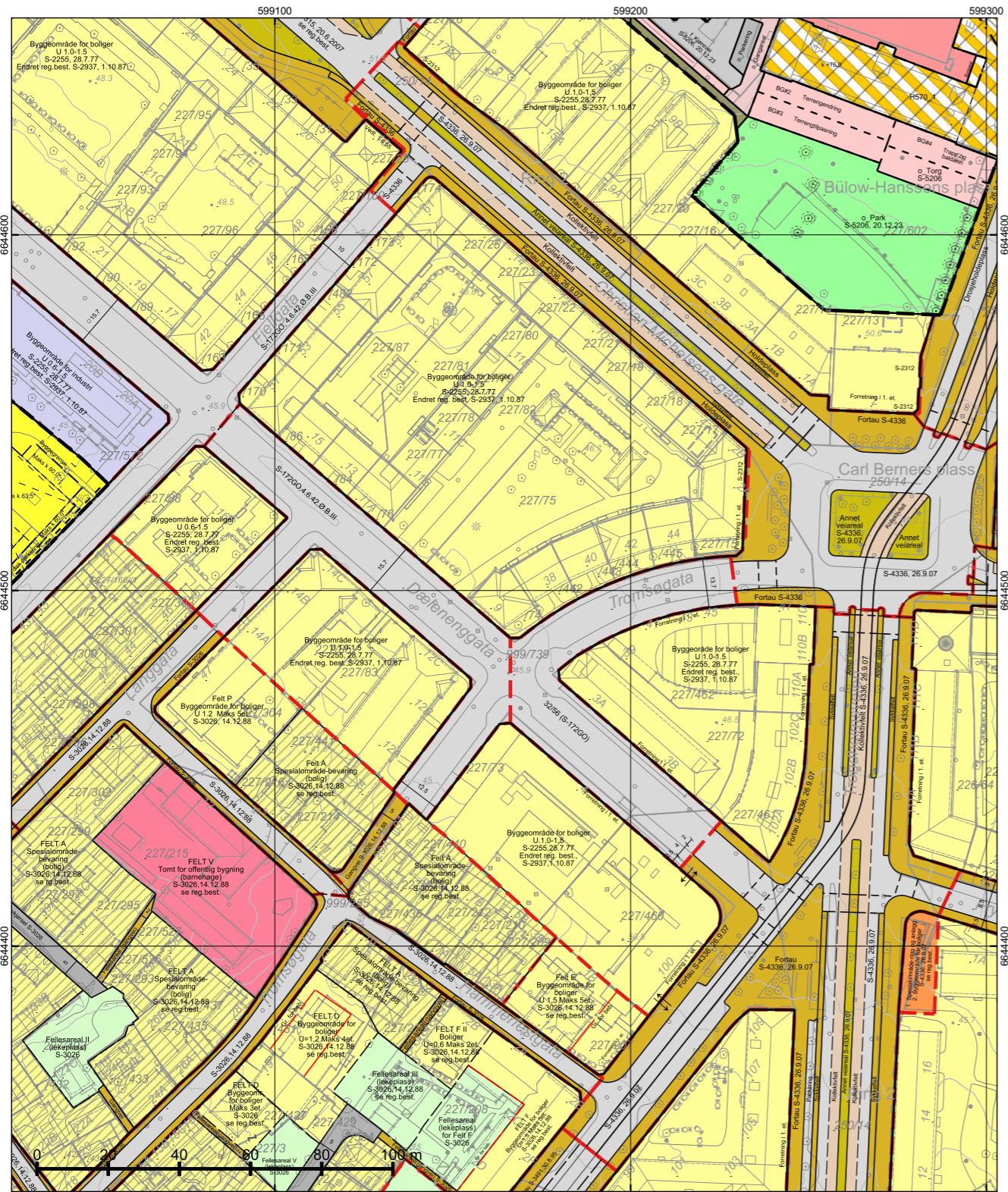
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	16%	33%
Ikke gift	76%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



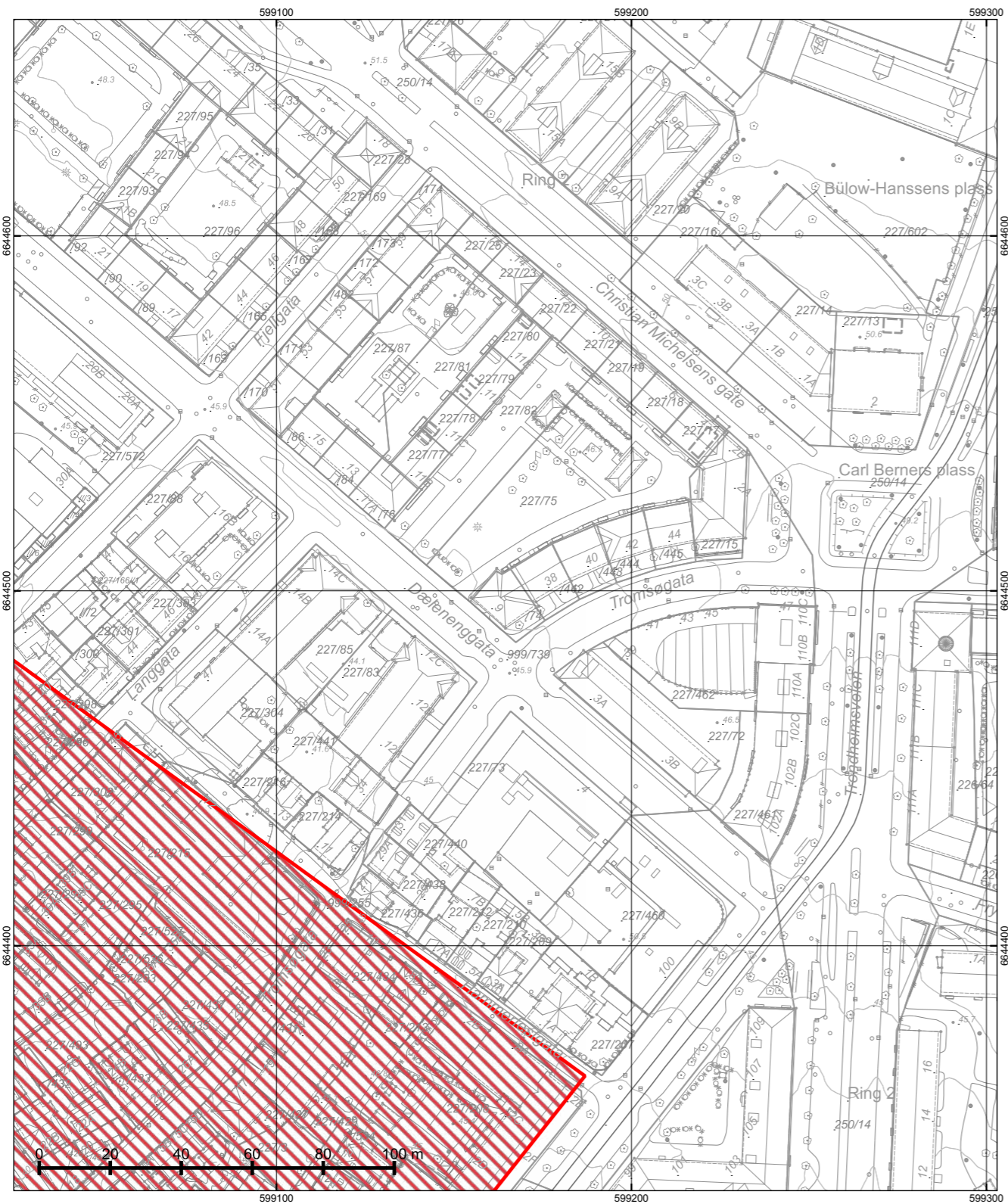


*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

<p>Dato: 27.01.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koordinat: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	Reguleringskart		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 137787/ 86504480</p>	<p>Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV</p>	
	<p>Adresse: DÆLENENGGATA 9</p>	<p>Kommentar:</p>	
<p>Gnr/Bnr: 227/74</p>			

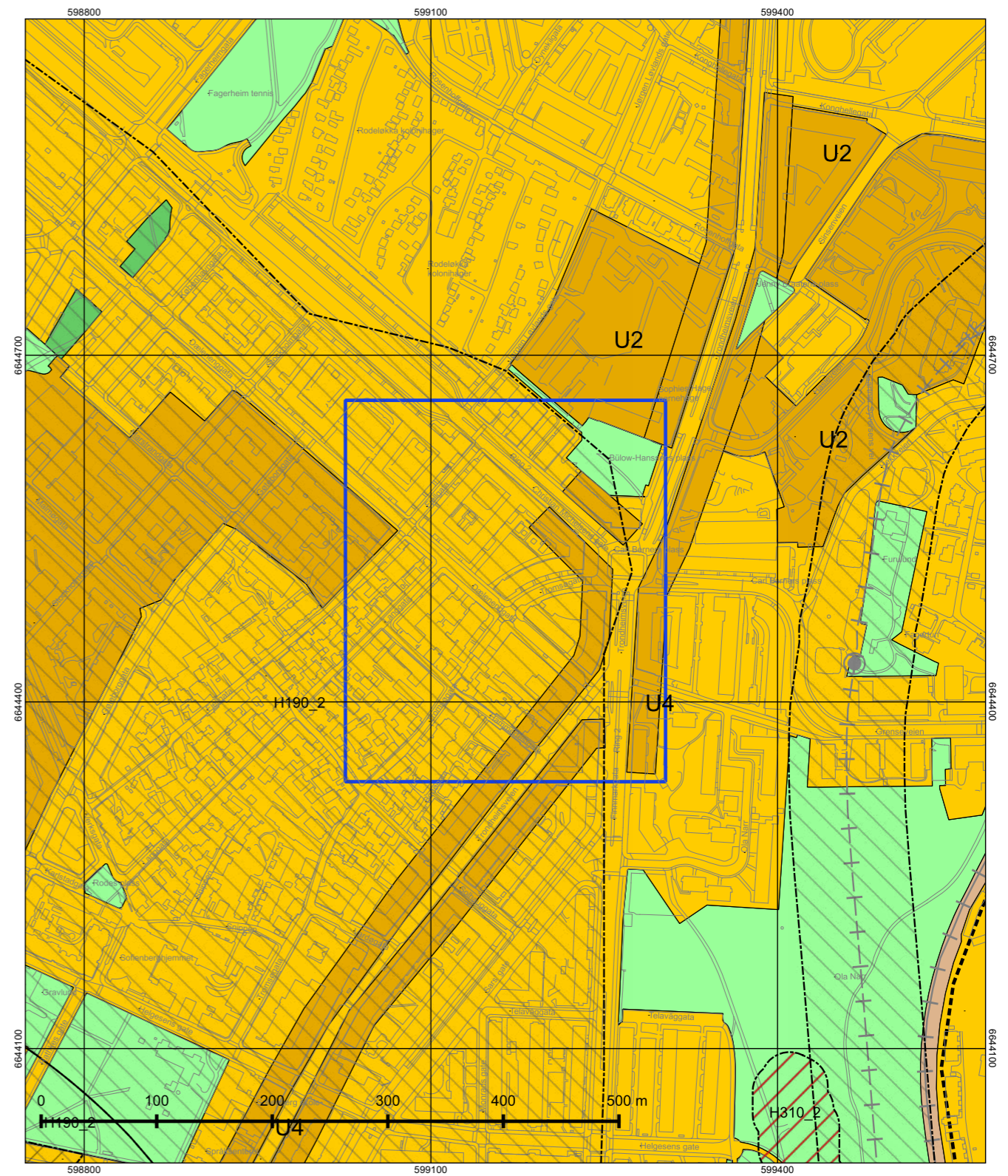
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- | | | | |
|--|--|--|--|
| | 70 - Felles avkjørsel | | 70 - Felles avkjørsel |
| | 72 - Felles lekeareal | | 76 - Felles underjordisk anlegg |
| | 73 - Felles gangareal | | 311 - Annet veiareal |
| | 110 - Bolig m.tilh. anlegg | | 312 - Fortau |
| | 123 - Bevertningslokale | | 315 - Kollektivfelt - kollektivgate |
| | 140 - Bolig/forr./kontor | | 317 - Offentlig gang-/sykkelvei |
| | 144 - Forr./bolig | | 913 - Formålvavgrensning |
| | 150 - Industri m.tilh.anlegg | | 930 - Reguleringslinje |
| | 168 - Barnehage m.tilh.anlegg | | 934 - Regulert trikkespor |
| | 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn | | 936 - Regulert fotgjengerovergang |
| | 311 - Annet veiareal | | Formålgrense |
| | 312 - Fortau | | Plangrense (gammel lov) |
| | 315 - Kollektivfelt/kollektivgate | | Plangrense (ny lov) |
| | 317 - Offentlig gang-/sykkelvei | | RpRegulertHøyde |
| | 330 - Parkering/utfartsparkering | | Grense for bebyggelse |
| | 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl. | | Byggegrense |
| | 1110 - Boligbebyggelse | | Bebyggelse som forutsettes fjernet |
| | 1161 - Barnehage | | Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje) |
| | 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål | | Oppheving av eiendomsgrense |
| | 2011 - Kjøreveg | | Inn-/utkjøring |
| | 2012 - Fortau | | Eksisterende tre som skal bevares |
| | 2013 - Torg | | |
| | 2016 - Gangveg/gangareal/gågate | | |
| | 2019 - Annen veggrunn - grøntareal | | |
| | 2080 - Parkering | | |
| | 3050 - Park | | |
| | 660 - Spesialområde bevaring bolig | | |
| | RbBevaringGrense | | |
| | RpBestemmelseOmråde | | |
| | RpBestemmelseGrense | | |
| | RpAngittHensynSone | | |
| | RpAngittHensynGrense | | |
| | RpSikringSone | | |
| | RpSikringGrense | | |



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Dato: 27.01.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistans 1m Koordinat: EUREF89 - UTM sone 32 Høyderreferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	Naturmangfold		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p>
	<p>– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	PlottID/Best.nr: 137787/ 86504480	Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV	
	Adresse: DÆLENENGATA 9	Kommentar:	
	Gnr/Bnr: 227/74		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Dato: 27.01.2025 Målestokk 1:3000 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32 PlottID/Best.nr: 137787/86504480 Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV</p>	Kommuneplanen 2015–2030		
	<p>Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262</p>		
	<p>Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan</p>		
	<p>Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.</p>		
<p>Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.</p>		<p>Se tegnforklaring på eget ark.</p>	

Tegnforklaring - kommuneplan

----- Farled	 Bebyggelse og anlegg, eksisterende
 Fjernveg (tunnel)	 Bebyggelse og anlegg, fremtidig
 Fjernveg	 Bane, eksisterende
 Markagrense	 Havn, eksisterende
 Plangrense	 Havn, fremtidig
 Sporveg (tunnel), fremtig	 Kollektivknutepunkt, fremtidig
 Sporveg (tunnel), eksisterende	 Grønnstruktur, eksisterende
 Sporveg, eksisterende	 Grønnstruktur, fremtidig
 Sporveg, fremtidig	 Forsvaret
 Jernbane (tunnel), fremtidig	 LNF-areal, eksisterende
 Jernbane (tunnel), eksisterende	 LNF-areal, fremtidig
 Jernbane, eksisterende	 Spredt boligbebyggelse, eksisterende
 Turvei	 Spredt boligbebyggelse, fremtidig
 Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
 T-banestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
 Jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
 Banetrase (ikke juridisk)	 Farled
 Fjordtrikk (ikke juridisk)	 Småbåthavn, eksisterende
 Samferdsel (ikke juridisk)	 Småbåthavn, fremtidig
 Eksisterende kollektivknutepunkt	 Naturområde
 Fremtidig kollektivknutepunkt	 Friluftsområde
 Spredt boligbebyggelse	 Ytre by (utviklingsområder)
 Bestemmelsesgrense	 Indre by (utviklingsområder)
 Aktivitetssone marka	 H570 - Bevaring kulturmiljø
	 H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	 H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	 H810_2 - Krav om felles planlegging
	 H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	 H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	 H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	 H190 - Andre sikringssoner
	 H310_1 - Kvikkleire
	 H310_2 - Steinsprang
	 H320_1 - Stormflo
	 H320_2 - Elveflom
	 H390 - Deponi

VEDTEKTER FOR A/S RINGGATEN BYGGESELSKAP III.

Etter lov om aksjeselskap og lov om borettslag.

Vedtatt på ordinær generalforsamling 22.03.2011, sist endret på generalforsamling 18.03.21.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Aksjeselskapets firma og formål

Selskapets navn er A/S Ringgaten byggeselskap III, org.nr.831 025 522. Selskapets forretningskontor er i Oslo kommune.

Selskapet har følgende gårdsnummer og bruksnummer i Oslo kommune:

Christian Michelsensgate 4: gnr. 227 bnr. 17

Christian Michelsensgate 6: gnr. 227 bnr. 18

Christian Michelsensgate 8: gnr. 227 bnr. 19

Dælenenggata 9: gnr. 227 bnr. 74 og 75

Tromsøgata 38: gnr. 227 bnr. 442

Tromsøgata 40: gnr. 227 bnr. 443

Tromsøgata 42: gnr. 227 bnr. 444

Tromsøgata 44: gnr. 227 bnr. 445

Selskapets formål er å drive eiendommer i Oslo.

1.2 Ansvarsbegrensning

Aksjonærene hefter ikke overfor kreditorene for aksjeselskapets gjeld.

1.3 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være aksjonær som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en aksjeeier eller leier.

2 Aksjer, aksjeeier og eierskifte

2.1 Aksjer

Aksjeselskapet består av 1722 aksjer à kr 100. Total aksjekapital er kr 172 200.

Til aksjene er det knyttet enerett til bruk av bestemt bolig. Det er til sammen 70 beboelsesleiligheter. Kun fysiske personer kan erverve aksjer/leiligheter i selskapet. Oslo kommune plikter å selge sine aksjer/leiligheter, etter hvert som kommunens leietakere fraflytter leilighetene.

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

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye aksjonærer. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest 6 uker etter at søknad om godkjenning kom frem til selskapet, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjen.

Den forrige aksjonæren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort. Ved salg/overdragelse av aksje kan eierskiftegebyr innkreves.

3 Bruk av aksjen

3.1 Aksjeeiers rett til bruk

Aksjene gir enerett til bruk av en bestemt bolig i selskapet og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

Alle postkasser og utvendige ringeklokker/calling anlegg skal ha ens merking. Den enkelte eier er ansvarlig for å påse at korrekte skilt blir satt opp på postkassen og på ringeklokkene, dette gjelder også ved utleie/utlån. Skiltene bestilles gjennom selskapets vaktmester.

3.2 Overlating av bruk til andre

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

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

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

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

Har selskapet ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen seks uker etter at søknaden er kommet frem til selskapet, er brukeren å anse som godkjent.

Aksjeeier som har overlatt bruken av boligen/forretningen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor selskapet, og plikter å gi styret melding om sin adresse.

Ved fremleie/fremlån skal det innbetales kr.1.500 til selskapet, som må være innbetalt før godkjenning kan gis, dette til dekning av saksbehandling og utgifter tilknyttet dette.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Aksjeeiers bruk

Aksjeeieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre aksjonærene. Av hensyn til brannforskrifter er det forbudt å hensette eiendeler i både hovedoppgangene, bakgangene og fellesrom.

Bolig kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn det reguleringen tilsier. Med godkjennelse fra styret kan en aksjeeier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

4.2 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

Alt vedlikehold, herunder også reparasjon, utskifting og påkostninger i den enkelte bolig er den enkelte aksjonærs ansvar. Vedlikeholdsansvaret omfattes bl.a. også av følgende:

- Vann- og avløpsledninger fra og med boligens/næringslokalets forgreningspunkt inn til boligen/næringslokalet.
- Elektriske ledninger fra og med boligens sikringsboks.
- Vinduer og hoveddør inn til bolig.

4.3 Aksjeselskapets vedlikeholdsplikt

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

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

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av aksjeeier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Ingen av aksjeeierne har rett til å foreta bygningsmessige endringer inne i bolig, uten styrets skriftlige godkjenning. Aksjonærer som søker om ombygging må innhente en egen rapport fra Multiconsult før det kan gis tillatelse til å foreta endringer i leiligheten. Rapporten bekostes av den berørte aksjonær.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og loven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Utgifter som klart er like uansett leilighetenes størrelse fordeles likt mellom aksjeeierne (for eksempel ringeklokker, kabel-tv, stigeledninger og lignende). De andre fellesutgifter fordeles mellom aksjeeierne i henhold til eksisterende fordelingsnøkkel, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de aksjeeierne det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene/forretningen eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte aksje, eller etter forbruk.

De månedlige andeler av fellesutgiftene må innbetales til selskapet v/ forretningsfører den 1. i hver måned. Ved unnlattelse av dette kan det ilegges den enkelte aksjeeier et purretillegg på den månedlige andel av fellesutgiftene.

Ved for sen innbetaling av fellesutgiftene kan forsinkelsesrente (morarente) innkreves.

5.2 Panterett

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

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

Dersom en aksjeeier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge aksjeeieren å selge aksjen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen solgt. Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at aksjen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

6.2 Fravikelse

Oppfører en aksjeeier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven § 5-23.

7 Generalforsamling

7.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i selskapet utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to aksjeeiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle aksjeeiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver aksjeeier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem som har talerett. Også styremedlemmer og leiere av bolig har rett til å være tilstede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

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

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

7.4 Habilitet

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

7.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til aksjeeierne med kjent adresse med varsel på minst en uke. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

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

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- konstituering
- godkjenning av styrets årsberetning og selskapets regnskap
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

Med de unntak som følger av aksjeloven, borettslagsloven kapittel 5 eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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

7.8 Styremedlemmer

Selskapet skal ha et styre bestående av 3-4 medlemmer, styreleder og 2-3 styremedlemmer som velges for 2 år om gangen. Annen hvert år velges henholdsvis 1-2 av styremedlemmene. Hvert år velges dessuten ett varamedlem til styret. Styret velger selv sin leder. Styremedlemmene skal fortrinnsvis velges blant aksjeeierne som har fast bolig i eiendommen.

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av selskapets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

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

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i selskapet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- salg eller kjøp av eiendom
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- nye tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

7.10 Forretningsfører, vaktmester etc..

Selskapet skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler og oppsigelser vedrørende forretningsførsel. Styret har også ansvaret for å inngå avtaler og si opp vaktmester og andre som selskapet ønsker bistand av.

7.11 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

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

Dersom styret skal behandle en sak hvor et av styremedlemmene vil få en eksklusiv fordel i aksjeselskapet, er styremedlemmet inhabil i behandlingen av denne saken og skal ikke delta i styrearbeidet knyttet til denne. Styremedlemmet som er inhabilt er også utelukket fra å forberede saken for styret.

7.12 Misbruk av posisjon i laget

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

7.13 Prokura

Selskapet tegnes av styrets leder sammen med et av styrets medlemmer. Styret kan gi prokura.

8 Diverse

8.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

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

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

8.2 Revisjon

Selskapet skal ha en statsautorisert revisor, som velges av generalforsamlingen.

8.3 Endring av vedtekter

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

AS RINGGATEN BYGGESELSKAP III

HUSORDENSREGLER

Sist endret på ordinær generalforsamling 10.03.21

UTEAREAL

Felles uteareal må brukes på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre. Alle må rydde etter seg. Det er ikke anledning til å bruke rusmidler på området. Det må være ro i gården etter kl. 23 alle dager, da lyden bærer svært godt i bygården. Husdyr skal holdes i bånd, ikke løpe fritt omkring. Det er ikke tillatt å parkere i gården. Parkering her kan medføre borttauing. Kortere opphold for av/pålessing godtas imidlertid, så fremt bilen ikke står i veien for andre som skal inn og ut av bakgården.

AVFALLSBOD

Selskapets avfallsbod er nærmest Dælenenggt. I boden er det egne beholdere til hhv. papp/papir og restavfall. Det er ikke tillatt å sette møbler o.a. innventar i avfallsboden. Styret bestiller inn felles container inntil to ganger pr år. Kontakt vaktmester for nærmere informasjon. Husk kildesortering! Mindre mengder avfall kan leveres gratis til: Brobekk Gjenbruksstasjon, Brobekkveien 87 eller Grønmo Gjenbruksstasjon. Se oppslag i avfallsboden.

KJELLERNE

Sykler og barnevogner som settes i kjellerne, må plasseres slik at de ikke er til hinder. Møbler o.a. må ikke plasseres i fellesarealene av hensyn til brannsikkerhet og fremkommelighet. Gjenstander som er plassert i fellesrom uten styrets godkjenning, blir fjernet for eiers regning.

VASKERIENE

Vaskeriet kan reserveres ved å skrive seg på kalenderen som henger på døren i vaskeriet. Det må angis tid fra og hvor lenge vaskeriet er reservert, og vasken må avsluttes innen denne tid. Kalenderen må derfor alltid sjekkes for å se om noen har reservert vaskeriet før dette tas i bruk. Vaskeriet må rengjøres og maskinene tørkes av etter bruk. Maskinen må ikke brukes til farging av tøy eller vask av tunge loende ting, som filleryer, lodne ulltepper. Tørketrommelen må tømmes for lo i lofilteret i døren. Døren til vaskeriet holdes låst. Vaskeriet må ikke benyttes etter kl. 23, samt at det tas hensyn på søn- og helligdager. Klær med spiler og lignende anbefales lagt i egnet pose under vask. Er vaskeriet ikke tatt i bruk innen 1 time etter det er reservert for, opphører reservasjonen og kan brukes av andre.

OPPGANGENE

Settes oppgangsvinduene åpne for lufting, må disse etter passende tid lukkes, da det eventuelt vil kunne regne eller snø inn av vinduene. I oppgangene må det ikke henses sykler, barnevogner, søppelposer, fottøy eller annet. Barn tillates ikke å leke i oppgangene. Beboer må selv vaske oppgangen ved nedsmussing i forbindelse med oppussing eller annet. Skade forårsaket ved flytting eller på annen måte, betales av den som har forårsaket skaden.

LOFTENE

Møbler o.a. må ikke plasseres i fellesarealene av hensyn til brannsikkerhet og fremkommelighet. Gjenstander som er plassert i fellesrom uten styrets godkjenning, blir fjernet for eiers regning. Brensel, aviser o. l. må ikke oppbevares i bodene. Taklukene må ikke åpnes, da det ved regn kan oppstå skade på gulvet. Ved tørking av tøy bør snorene først tørkes av.

ILDSTEDER

Ved endring av ildsted i den enkelte leilighet, skal det sendes søknad til styret hvor det opplyses om ønsket endring og navn på utførende firma.

KJØKKEN

Kjøkkenpiper er ikke i bruk, og skal ikke tilkobles ildsteder. Det må ikke monteres kjøkkenventilator knyttet til luftekanal, eller ventil i yttervegg. Kun ventilator med kullfilter er tillatt i blokker.

MUSIKK

Musikkøvelser tillates ikke i tiden kl. 17 - 18 og som regel ikke etter kl. 20 eller på søn- og helligdager.

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER

Det skal ikke foretas bygningsmessige forandringer i leilighetene uten forutgående skriftlig godkjenning fra styret. Bygningsmassen har setningsskader, slik at enhver endring i den enkelte leilighet kan tenkes å ha betydning for setningsutviklingen og tilstanden til selskapets øvrige leiligheter. Oppussing/støyende arbeider må ikke forekomme etter kl. 21 på hverdager og lørdager. På søn- og helligdager skal ingen støyende arbeider finne sted, uansett tidspunkt.

BAD

Ved oppussing av bad skal styret kontaktes for skifte av sluk. Soilrørene ble rehabilitert 2012. Det gjøres oppmerksom på at det ved eventuell senere renovering av bad er viktig at instruks fra Proline A/S for ettermontering av sluk følges. Det forutsettes at type membrand er i henhold til gjeldende anbefalinger og at alt arbeid utføres iht. våtromsnormen. Ved oppussing av bad må det tas hensyn til at soilrør skal kunne skiftes i fremtiden, uten å bryte/skade membrand eller varmekabler. Skader som oppstår på grunn av manglende eller feil vedlikehold av bad, dekkes normalt ikke av forsikringen, og vil da bli belastet den leilighet hvor skaden oppstår.

Påse at toalett, eller kraner ikke står og renner, da dette fører til kondens på rørene nedover i etasjene. Sluk bør ettersees slik at dette ikke tettes til.

V.V.S.

Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Varmtvannsbereider, vaskemaskin og oppvaskmaskin må være forskriftsmessig montert. Ved vannskader fra disse er beboerne ansvarlig for skaden, så fremt disse ikke dekkes av selskapets forsikring. Dekkes skaden av forsikringen, belastes egenandelen den leiligheten hvor skaden oppstår.

Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til vårt gode bomiljø!

ALMINNELIGE BESTEMMELSER

- Leieboerne har felles plikt til å påse at ro og orden til enhver tid overholdes i gården.
- Inngangsdører og kjellerdører skal holdes låst.
- Leieboere med barn må påse at barn ikke smeller med dørene o. l.
- Det henstilles til beboerne å vise hensyn ved bruk av stereoanlegg osv. Det skal være ro i gården mellom kl. 17 - 18 og etter kl. 23 alle dager.
- Styret skal orienteres dersom man ønsker å holde dyr i leiligheten. Dyrehold må ikke være til ulempe for øvrige beboere. Båndtvangsreglene følges ved hundehold og beboeres katter må merkes.
- Bruksoverlating (fremleie) er ikke tillatt uten styrets skriftlige tillatelse. Alle forandringer i fremleieforholdet må straks meldes til selskapet.
- Skader som måtte oppstå, må meldes til styret snarest mulig.
- Forslag som ønskes behandlet på generalforsamlingen, må være innsendt innen 15. januar. Kontaktpersoner står på oppslagstavlene i oppgangene.

BALKONGER

- Det er tillatt å benytte elektrisk grill og gassgrill på balkongene. Det er ikke tillatt med kullgrill.
- Kun nasjonalflagg i balkongstørrelse tillates benyttet på balkongene.
- Balkongene leveres med balkongkasser og kun disse skal benyttes.
- Eventuelle markiser og balkongduker må bestilles via styret.
- Risting eller banking av tøy er ikke tillatt.
- Det presiseres at det gjelder de samme regler for støy fra balkongene som i bakgården generelt.

OPPUSSING & STØY

- Støyende arbeid skal ikke forekomme etter klokken 20.00 på hverdager, og bare tillatt mellom klokken 10.00 - 18.00 på lørdager. Ikke lov på søndager eller helligdager.
- Ikke bruk balkongen til å sage, kutte fliser etc - veldig lytt i bakgården. Sett opp område i kjeller eller på loft hvis jobben ikke kan utføres inne i selve boligen. Brukes fellesområder i kjeller eller loft skal det settes opp støvbarriere så bodene og beboeres eiendeler ikke dekkes av støv etc. Brannvarslere i tak må også dekkes til. Vennligst ikke bruk balkong til lagringsplass for søppel eller materialer.
- Oppussing i leiligheten som medfører mye støv skal varsles til styret. Dette fordi det nye brannvarslingsanlegget må dekkes til.
- Beboere som pusser opp plikter å holde trappen ren gjennom fast vask og kosting.
- I-sekk e.l. kan settes i bakgården i kort periode. Sette søppel ved hovedinngangene er ikke lov.

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er samtidig også ansvarlig for at de overholdes av eventuelle leietakere og gjester.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål?
Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påreg-nelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeklerkjede.



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

- 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.

- 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.

- 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.

Viktige avtalerettslige forhold

- 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).

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

- 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Dæleneggata 9
0567 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Saksbehandler: Monica Frøseth

Telefon: 480 35 999
E-post: monica.froseth@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre