

aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

Karianne Amlie

Mobil 977 57 259

E-post karianne.amlie@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 850 000,-
Fellesgjeld: Kr 72 302,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 4 923 692,-
Felleskostn.: Kr 3 469,-
Selger: Amanda Børsheim Schjøtt

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1999
BRA-i/BRA Total 45/51 kvm
Tomtstr.: 3349 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 232, bnr. 459
Andelsnr.: 318
Oppdragsnr.: 1002260085

SJARMALARM! Kul 2-roms med hyggelig balkong

Velkommen til Dalehaugen 8!

En fargedrøm med herlig balkong, tidsriktige overflater og sosial planløsning. Leiligheten ligger flott til i byggets 3.etasje og består av romslig stue med delvis åpen løsning mot kjøkken, innbydende kjøkken, flislagt bad og behagelig soverom. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lysinnslipp, som skaper en god atmosfære. Her kan du flytte rett inn og bo godt fra første stund!

Bygården har en fantastisk beliggenhet for deg som ønsker å bo svært sentralt, men likevel rolig! Her bor man i umiddelbar nærhet til "alle fasiliteter".

Høydepunkter:

- Arealsmart planløsning
- Herlig balkong
- Rikelig med lysinnslipp
- Ingen forkjøpsrett

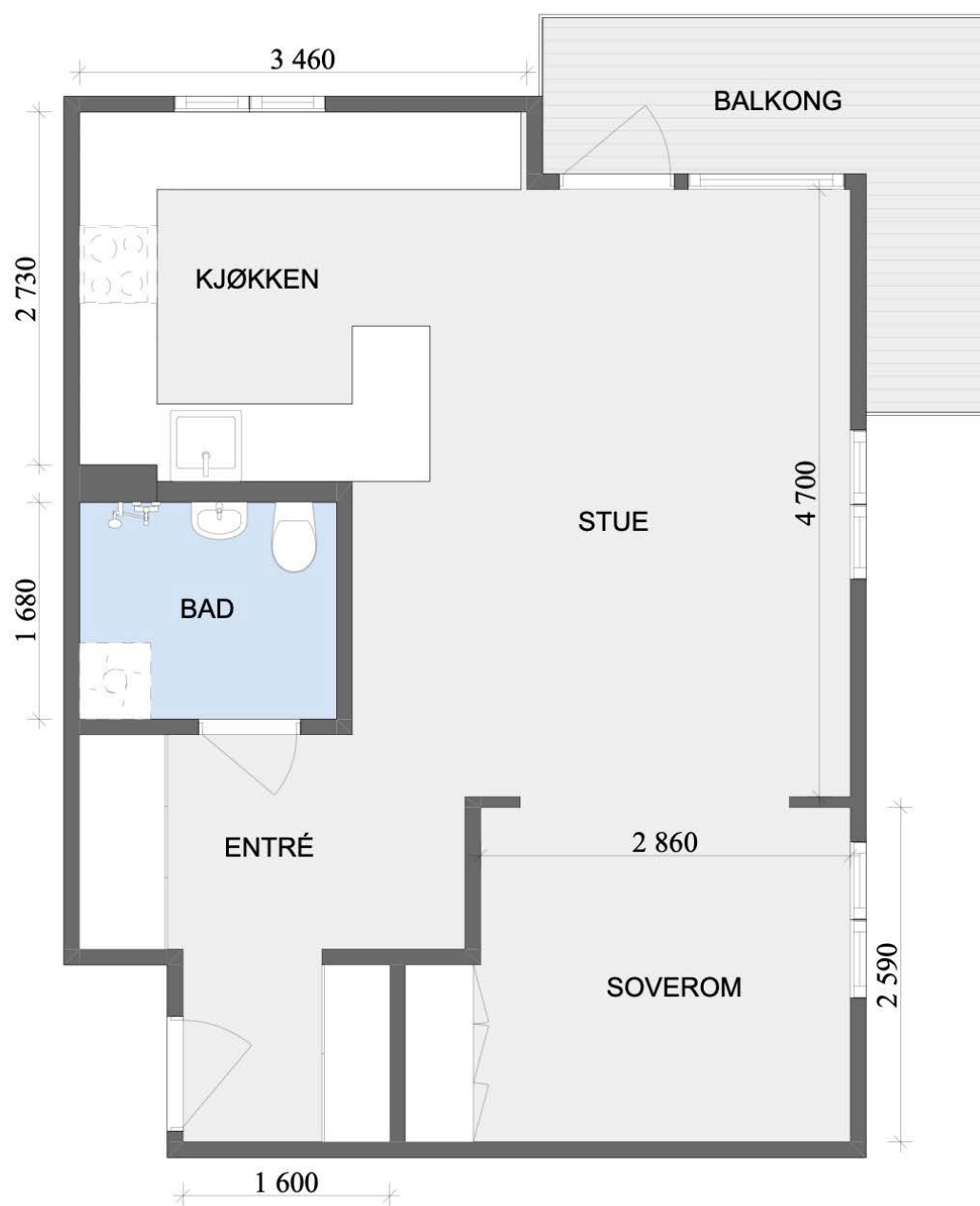
Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	32
Egenerklæring	75
Nabolagsprofil	81
Budskjema	137

Planteegning



Tegningen er en veiledende illustrasjon, avvik kan forekomme.
Utført av Rana Noman Tariq. Takstmann/Tømrermester.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





















































Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 45 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA totalt: 51 kvm

TBA: 6 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 6 kvm Bod

3. etasje

BRA-i: 45 kvm Entré, bad, stue/kjøkken, soverom

TBA fordelt på etasje

3. etasje

6 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3349 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er på 3 349,1 kvm. Eiendommen er organisert som et sameie, hvor borettslaget utgjør én seksjon. Bakgården er opparbeidet med steinbelagte arealer, gressplen, beplantning og drivhus. De utvendige fellesarealene har asfalterte adkomstveier og plasser.

Beliggenhet

Ser du etter rolige omgivelser sentralt i Oslo er denne leiligheten noe for deg! På vei til leiligheten rusler du gjerne gjennom Vålerengas karakteristiske trehusbebyggelse og idylliske Vålerenga park som er nærmeste nabo.

Koselige og stille gater preger nærområdet, med fasader som er fredet av byantikvaren, noe som gjør at området vil beholde sin sjarm og trivelige atmosfære også i fremtiden. De frittliggende bygårdene og stille gatene rundt Ingeborgs gate

skaper et pusterom man lærer seg å sette pris på. Store og grønne fellesarealer sørger for god stemning om sommeren. På en herlig og solrik dag kan ettermiddagen nytes i den rolige bakhagen.

For den matglade finnes det mange spennende spisesteder som er verdt et besøk her. Velrennomerte Smia ligger like rett ned i gata, og ett kvartal unna finner du Pizzeria la Pietra med himmelsk pizza. Ellers er det også verdt å nevne hyggelige ZZ Pizza, Kruttverket og Fuglen Coffee roasters. Dersom du ikke vil ta helgefrokosten på kjøkkenet, kan du rusle bort til en av de mange hyggelige kafèene og kaffebarene like i nærheten.

Det er svært god offentlig kommunikasjon i området med kort vei til Vålerenga bussholdeplass med linje 2N, 3N, 4N, 20, 37, 100 og 110. Busslinje 20 tar deg raskt til områder som Torshov og Sagene. 37-bussen går hele døgnet, samt 100 og 110 bussen tar deg til Oslo bussterminal. T-banestasjonen på Ensjø ligger for øvrig rundt 12 minutters gange unna leiligheten. En har også gangavstand til sentrum, Sørenga og Grünerløkka. Rett i nærheten finner du et bysykkelstativ som gjør at du enkelt kan forflytte deg rundt i byen, og raskt rulle ned til sentrum. Det er flere dagligvarehandler i umiddelbar nærhet av leiligheten, som for eksempel Extra og Rema 1000.

I nærheten finner du noen av byens særpregede lunger, nærmeste nabo er Vålerengaparken med Vålerenga Kirke. Etterstad Kolonihage med store grøntarealer, Tøyenparken, der den stadig mer populære Øyafestivalen arrangeres ligger også i gangavstand. Kampen Økologiske Barnebondegård samt flotte turmuligheter langs Svartdalsparken, Alnaelva eller i Ekebergskrenten er heller ikke langt unna. Dersom du er glad i å bade i sjøen, kan du enkelt ta deg ned til den populære badeplassen på Sørenga med sykkel eller til fots. Gamle Oslo er knyttet til Bjørvika og Sørenga gjennom to nye gangbroer. Den ene gangbroen, Akrobaten, er kåret til Europas peneste gangbro og gir beboere i bydelen rask og enkel tilgang til sjøen. Utbyggingen i Bjørvika gjør at sentrum nærmer seg Vålerenga, og vil også bidra til et positivt løft for hele området, samt en prisøkning for leilighetene i bydelen.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Rana Taksering AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig:

- Vinduer: Vinduer og balkongdør med isolerglass fra byggeperioden, karm og ramme i tre. Soveromsvindu med karm og rammer i tre fra byggeperioden, men med glass som er skiftet ut i senere tid.
- Dører: Brannklassifisert (B30) og lydklassifisert (40 dB) entredør fra byggeperioden.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong på ca. 6 kvm med adkomst fra stue/kjøkken. Balkongen er orientert mot øst og syd.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Støpte betongdekker. Etasjeskiller er kontrollert med krysslaser.

TG2

Vinduer

Værslitte vinduer med sprekker i treverket. Det ble registrert at folie inne i isolerglasset har løsnet/boblet på enkelte av glassene, grunnet høy temperatur fra direkte sollys. Punkterte glass er bare synlige under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak: For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduene og balkongdøren skiftes ut. Det er imidlertid utfordrende å fastslå nøyaktig tidspunkt for når utskiftning bør gjennomføres, da dette avhenger av videre utvikling av slitasje og funksjon. Lokale utbedringer og generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig.

Dører

Entredøren vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand, men den har synlig bruksslitasje og enkelte overflateskader.

Konsekvens/tiltak: Lokale utbedringer og generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble registrert skjevheter/plan- og helningsavvik, samt knirk på gulvflatene. Laminatgulv er montert gjennomgående uten overgang mellom rommene i boligen. Denne metoden legger begrensinger til grunn for at gulvet kan bevege seg fritt som en enhet. I slike bygninger av denne alderen må man påregne skjevheter på gulvflatene. Det presiseres at det var store møbler som seng og sofa samt annet løsøre på befaringstidspunktet som opptar store deler av gulvarealet i boligen, som gjorde det vanskelig å få målt over større flater.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring. Til tross for registrerte avvik anses gulvflatene å være funksjonelle, uten vesentlig konstruksjonsmessig betydning eller innvirkning på boligens praktiske bruk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

3. etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Veggfliser fra byggeperioden med bruksslitasje, samt sprekkdannelser på to fliser plassert på nedre flisrekke ved dusjhjørnet. Enkelte veggfliser med farge- og nyanseforskjell. Det ble registrert enkelte dype og utette fuger.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Konsekvens/tiltak: Utskifting av enkeltfliser vurderes som lite økonomisk rasjonelle tiltak når de utføres isolert, da de ofte medfører omfattende inngrep i konstruksjonen.

Slike arbeider anses derfor som vedlikehold ved behov, fremfor anbefalte helhetlige utbedringer. Lokal utskifting av fuger må påregnes. Ytterligere undersøkelser anbefales.

3. etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Gulvfliser fra byggeperioden med bruksslitasje, enkelte sår og med bom (hulrom under flisene) på enkelte av gulvflisene. Det ble registrert enkelte dype og utette fuger. Baderomsgulvet er hevet i forhold til resten av boligen, og det foreligger risiko for at vann ved lekkasje kan renne ut av rommet. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må baderomsgulvet utbedres. Det bemerkes at utbedring av bom som et enkeltstående tiltak sjelden vil være økonomisk rasjonelt, da det ofte krever omfattende inngrep i konstruksjonen. Tiltaket vurderes derfor som begrenset til vedlikehold ved behov, og ikke som en anbefalt helhetlig utbedring. Bom kan føre til redusert vedheft, sprekkdannelser og at flisene løsner over tid, særlig ved punktbelastning. Lokal utskifting av fuger må påregnes.

3. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Sluk fra byggeperioden.

Normal levetid for gulvsluk er 30-60 år.

Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe

som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

3. etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Sanitærutstyr fremstår som eldre. Vann fra klosettets sisterner renner mer enn normalt, og til dels kontinuerlig ned i toalett-potten.

Konsekvens/tiltak: Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres. Drensåpning anbefales for å avdekke eventuelle lekkasjer i sisternen. Utskifting eller utbedring av klosettet vurderes som påregnelig. Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.

Vannledninger

Installasjonens historikk er ukjent, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som dekker hele anlegget. Det ble registrert irr på enkelte av kobberrørene. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på de eldre innvendige vannledningene i kobber.

Forventet levetid for kobberrør er 25-50 år.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må de eldre innvendige vannledningene i kobber skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.

Avløpsrør

Installasjonens historikk er ukjent, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som dekker hele anlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid på de eldre avløpsledningene er oppbrukt.

Forventet levetid på plastrør er 25 - 50 år.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må de eldre innvendige avløpsledningene skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.

Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W.

Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TGIU

3. etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet har baderomskabin i betong eller stål og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og

ferdig bad.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom? Ja

- Liten sprekk i én flis ved dusjsonen

- Vann blir liggende noe på gulvet etter dusjing før det renner til sluket

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert? Ja

Punktert vindu på soverom tidligere - glass/vindu er senere byttet

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Alliero

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av punktert vindu/glass på soverom.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Fixel

Beskrivelse av arbeidet: Etablering av ny kurs til komfyr i eksisterende skjultanlegg, inkludert ny 15A sikring, komfyrvakt og stikk for ovn.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: HJ Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Montering av bryter for downlights, utskifting av bryter på soverom, utskifting av to eksisterende stikk til Elko Plus rehab-stikk, tilkobling og hulltaking for komfyrstøpsel samt etablering av tre nye stikkontakter på kjøkken.

Utestikk montert på balkong

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

Ja

Det har vært rapportert enkelte sykkeltyverier i garasje/bakgård. Naboer har også uttrykt bekymring knyttet til naboblokk med kommunale boliger. Jeg har selv ikke opplevd direkte problemer.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja

Innhold

Entré, bad, stue/kjøkken, soverom.

Boligen disponerer ekstern bod som er målt opp av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at boligens eksterne boder tilhører borettslagets fellesareal, og at bodene således ikke eies av den enkelte andelseier. Dette medfører at borettslaget i fellesskap beslutter bruken, og at man ikke selv har eierrett og rettsvern for bodene. Borettslaget kan ved vedtak beslutte annet bruk av fellesarealet og disponering av bodarealene kan dermed opphøre.

Standard

ENTRÉ

En hyggelig entré ønsker deg velkommen. Her har du god plass til å sette fra deg sko og henge fra deg yttertøyet i praktisk garderobeskap.

STUE

Romslig og sosial stue med delvis åpen løsning mot kjøkken og soverom. Stuen er holdt i en frisk rosatone, og store vinduer bidrar til et fantastisk lysforhold.

BALKONG

Luftig balkong som fungerer som en forlengelse av stuen i sommerhalvåret. Her har du god plass til eget utemøblement. Balkongen ligger vendt mot sydøst.

KJØKKEN

Lyst og tidløst kjøkken innredet med fronter fra IKEA og benkeplate i heltre. Alle hvitevarer er integrert.

BAD

Delikat flislagt bad holdt i lyse fargetoner. Badet er innredet med dusjhjørne, servant, toalett og innmurt speil. Det er opplegg for vaskemaskin.

SOVEROM

Mørkt og behagelig soverom med god plass til dobbeltseng og nattbord. Rommet er utstyrt med romslig innebygget garderobe, og er fradelt fra stuen ved hjelp av gardiner.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekode og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekode og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2026:

- Det er etablert gardiner som skjerming mot soverommet.

2025:

- Fellesgangen er oppgradert med nytt gulvbelegg og malte overflater i regi av borettslaget.

2024:

- Det er montert to skyvedørsgarderober fra IKEA i entréen.

2023:

- På badet er det installert tre hyller for å forbedre oppbevaringskapasiteten.
- Montering av nye elektriske panelovner.
- Borettslaget, ved hagegruppen har satt opp et drivhus i bakgården for felles bruk og som samlingspunkt.

2023/2022:

- Balkongen har fått nytt balkongdekke og fasaden er malt i forbindelse med planlagt vedlikehold og fasadeutbedring utført av borettslaget.

2022:

- Vindu/glass på soverommet er skiftet.
- Det er etablert ny kurs til komfyr i eksisterende skjultanlegg, inkludert ny 15 A sikring, komfyrvakt og stikkontakt for ovn.

2021:

- Oppbevaringssystem er montert i boden.
- Montering av bryter for downlights, utskifting av bryter på soverom, utskifting av to eksisterende stikkontakter til Elko Plus rehab-stikk, tilkobling og hulltaking for komfyrstøpsel samt etablering av tre nye stikkontakter på kjøkken.
- Primært installert LED- lyskilder i alle rom.
- Montert utestikkontakt på balkong.
- Innfelt rustikk dekorbjelke i overgangen mellom kjøkken og stue.
- Installert lystette rullegardiner på kjøkken, soverom og i stue.
- Malt vegger og tak på kjøkken, soverom og i stue.
- Montert nytt kjøkken fra IKEA (hvitevarer og inventar), samt benkeplater i heltre fra Bauhaus.
- Lagt nytt høytrykkslaminatgulv i samtlige oppholdsrom.
- Åpnet soveromsveggen mot stue og lukket den opprinnelige åpningen.

Modernisert/Påkostet år

2021-2026

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3 850 kroner for ett år

El-bil : 1 300 kroner for ett år

Motorsykkkel og moped: 1 925 kroner for ett år

El-motorsykkkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se:

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

Forsikringsselskap og Polisenummer

Protector Forsikring ASA, polisenummer 1442193

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Boligen er oppvarmet med elektriske panelovner, samt varmekabler på badet.

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 4 850 000

Omkostninger kjøper

4 850 000 (Prisantydning)

72 302 (Andel av fellesgjeld)

4 922 302 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 923 692 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 932 592 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 935 392 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

Oslo kommune har eiendomsskatt, og noen leiligheter er påvirket av dette. Det må derfor påregnes at eiendomsskatt kan påløpe. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 157 167 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 628 666 for år 2024

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om 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

Felleskostnadene er på kr 3 469,- pr. måned og er fordelt slik:

- Avdrag felleslån kr 144,-
- Felleskostnader kr 2 326,-
- Renter felleslån kr 292,-
- Avsetning vedlikehold kr 405,-
- Lån varmtvannsberedere (14783 - 54) kr 302,-

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker leilighetens andel av sameiet/borettslagets driftskostnader. Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene vil kunne endres i samsvar med de til enhver tid gjelde kostnader og vedtak.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 469

Andel Fellesgjeld

Kr 72 302

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

10.03.2026

Andel fellesformue

Kr 17 628

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

BORETTSLAGET DALEHAUGEN 6 & 8

Organisasjonsnummer

880 939 882

Andelsnummer

318

Om borettslaget

Andelen er en del av Borettslaget Dalehaugen 6 & 8, bestående av totalt 90 leiligheter.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl. Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget Dalehaugen 6 & 8 er fullverdiforsikret i Protector Forsikring Asa, avtalenr 1442193. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

Det ble ved forrige årsmøte bestemt å få befaring fra ulike firma for å hente inn pristilbud på bytte av port som har automatisk lukking og ikke har for sjenerende støy ved lukking. Pristilbud kan så brukes inn mot budsjettprosess for 2026, da det ikke er satt av penger i budsjett til å fikse dette i 2025.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning, som kan ses hos meglerforetaket. Ta kontakt med meglerforetaket dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av disse dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld, felleskostnader og forpliktelser for andelseierne kan bli endret som følge av for eksempel renteendringer, generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling. Budsjettering av felleskostnader for kommende år foretas gjerne mot slutten av inneværende år og ofte med ikrafttredelse fra og med

01.01 kommende år. Generalforsamlinger avholdes som regel i perioden mars-mai. Det kan dermed foreligge endringer, være fremmet forslag til tiltak og/eller eksistere vedtak om tiltak som ikke fremgår av opplysninger mottatt fra forretningsfører (grunnlag for opplysninger i denne salgsoppgaven).

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 94927023894, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 10.03.2026: 5.14% pa.

Antall terminer til innfrielse: 21.93

Saldo per 10.03.2026: 8 290 053

Andel av saldo: 0

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

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 190 363

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 159 970

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

Lånummer: 94927023908, Handelsbanken Eiendomskreditt

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 10.03.2026: 5.14% pa.

Antall terminer til innfrielse: 5

Saldo per 10.03.2026: 404 651

Andel av saldo: 3 914

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

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

Lånummer: 16366819804, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 10.03.2026: 5.14% pa.

Antall terminer til innfrielse: 88

Saldo per 10.03.2026: 7 070 577

Andel av saldo: 68 388

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

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er sikret i Borettslagenes Sikringsordning AS. Borettslaget er, etter gjelde bestemmelser fastsatt av skadeforsikringsselskapet, sikret mot tap som følge av at andelseier unnlater å betale sine felleskostnader- Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førskommende årsskifte.

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

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

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Iht. husordensreglene pkt. 3: Det er tillatt med dyrehold i borettslaget, men alle husdyr skal bære halsbånd med eiers navn på. Dyr som ikke er merket med eiers navn kan fjernes fra borettslaget. Husdyr skal holdes under kontroll ved hjelp av bånd, bur eller lignende, også ved lufting i bakgården. Den som eier eller passer dyret er ansvarlig for skader og ulemper dyret medfører for personer, andre dyr eller eiendom.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påberegnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 232, bruksnummer 459 i Oslo kommune. Andelsnr. 318 i
BORETTSLAGET DALEHAUGEN 6 & 8 med orgnr. 880 939 882

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/232/459:

22.12.1994 - Dokumentnr: 73852 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:232 Bnr:54

11.03.1999 - Dokumentnr: 12517 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Samleseksjon bolig

Sameiebrøk: 46942/48342

Snr: 2

Formål: Næring

Sameiebrøk: 900/48342

Snr: 3

Formål: Næring

Sameiebrøk: 500/48342

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for bygård datert 15.03.2001.

Byggetegninger:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk,
men det bemerkes i den sammenheng at det er utført endringer i boligens planløsning
i forhold til tegningene i kommunen.

Blant annet avviker følgende fra originale tegninger: Opprinnelig døråpning mellom
entré og soverom er tettet igjen. Store deler av veggen mellom stue/kjøkken og
soverom er fjernet, og rommet fremstår uten fast fysisk avgrensning mot stue/
kjøkken. Det er kun etablert gardinoppheng som et provisorisk skille. Det er kun

rominndeling og rombetegnelser som er kontrollert mot tilgjengelige tegninger. Målangivelser samt plassering av innvendige vegger, dører og vinduer er ikke verifisert. Tegningene som er benyttet er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Dette er et offentlig tilgjengelig arkiv hvor byggesaksdokumenter, inkludert tegninger, kan hentes ut for eiendommer registrert i Oslo. Tegningene gir et historisk og teknisk innblikk i eiendommens utforming og er brukt som grunnlag for vurderinger.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

15.03.2001.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg etter reguleringsplan med reguleringsbestemmelser S-2999, datert 21.09.88.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler. Det anbefales å sette seg inn i pågående plan- og byggesaker under planinnsyn på Oslo kommunes nettsider. Søk med adresse og se alle plan- og byggesaker i nærområdet: <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/>

Pågående byggesaker i området:

2025/18005 - Byggesak: St. Halvards gate 71 B - bruksendring fra verksted til servering. På eiendommen er det oppført to trehus fra ca. 1845 som er omgjort til bolig, samt en nedlagt bensinstasjon fra ca. 1935 og to skur fra ca. 1935 og 1942 som har vært brukt som verksted. Det er søkt om bruksendring av de to skurene til servering, herunder en bar med god vin og enkel servering uten tillaging. Det er også søkt om fasadeendringer mot gate og utskifting av tak.

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

Det gjøres oppmerksom på at er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Kommunen har opplyst at bygget har vernestatus, noe som kan medføre større restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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/hjemmelsdokument 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 000 Digital annonsering

6 500 Fotograf

1 910 Garantipremie/inneståelse

0 Kommunale opplysninger

19 900 Markedspakke INKL. BLINK - premiumpakke

6 900 Oppgjørshonorar

5 000 Opplysninger fra forretningsfører
5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
19 390 Tilretteleggingsgebyr
3 000 Utleggsgebyr
3 500 Visninger/overtakelse per stk.
6 725 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
9 875 Utlegg takst/tilstandsrapport

Totalt kr: 122 323

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på et rimelig vederlag for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Karianne Amlie
Partner / Eiendomsmegler
karianne.amlie@aktiv.no
Tlf: 977 57 259

Ansvarlig megler bistås av

Karianne Amlie
Partner / Eiendomsmegler
karianne.amlie@aktiv.no
Tlf: 977 57 259

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

13.03.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Dalehaugen 8, 0657 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 232, bnr. 459

Andelsnummer 318

Sum areal alle bygg: BRA: 51 m² BRA-i: 45 m²



Befaringsdato: 11.03.2026

Rapportdato: 12.03.2026

Oppdragsnr.: 18818-2302

Eiendomsverdi ref nr: MZ1292

Autorisert foretak: Rana Taksering AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig



Rana Noman Tariq
Uavhengig Takstingeniør
ranataksering@gmail.com
916 28 823



NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og består av entré, bad, stue/kjøkken og ett soverom.

Oppussing og oppgradering. Ifølge opplysninger mottatt fra eier er følgende arbeider utført i boligen:

2026:

- Det er etablert gardiner som skjerming mot soverommet.

2025:

- Fellesgangen er oppgradert med nytt gulvbelegg og malte overflater i regi av borettslaget.

2024:

- Det er montert to skyvedørgarderobes fra IKEA i entréen.

2023:

- På baderommet er det installert tre hyller for å forbedre oppbevaringskapasiteten.
- Montering av nye elektriske panelovner.
- Borettslaget, ved hagegruppen har satt opp et drivhus i bakgården for felles bruk og som samlingspunkt.

2023/2022:

- Balkongen har fått nytt balkongdekke og fasaden er malt i forbindelse med planlagt vedlikehold og fasadeutbedring utført av borettslaget.

2022:

- Vindu/glass på soverommet er skiftet.
- Det er etablert ny kurs til komfyr i eksisterende skjultanlegg, inkludert ny 15 A sikring, komfyrvakt og stikkontakt for oven.

2021:

- Oppbevaringssystem er montert i boden.
- Montering av bryter for downlights, utskifting av bryter på soverom, utskifting av to eksisterende stikkontakter til Elko Plus rehab-stikk, tilkobling og hulltaking for komfyrstøpsel samt etablering av tre nye stikkontakter på kjøkken.
- Primært installert LED- lyskilder i alle rom.
- Montert utestikkontakt på balkong.
- Innfelt rustikk dekorbjelke i overgangen mellom kjøkken og stue.
- Installert lystette rullegardiner på kjøkken, soverom og i stue.
- Malt vegger og tak på kjøkken, soverom og i stue.
- Montert nytt kjøkken fra IKEA (hvitevarer og inventar) samt benkeplater i heltre fra Bauhaus.
- Lagt nytt høytrykkslaminatgulv i samtlige oppholdsrom.
- Åpnet soveromsveggen mot stue og lukket den opprinnelige åpningen.

De oppgitte opplysningene er ikke kontrollert eller verifisert av undertegnede.

Leilighet - Byggeår: 1999

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Betongsåle på ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at

undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Grunnmur i betong. Armerte betongdekker i elementer. Bærende konstruksjon i betong/stål innfelt med bindingsverk, innvendig kledd med plater, utvendig med trepanel, pusset og malt fasade. Yttertak i betongkonstruksjon tekket med papp. Trapper og svalanger i betong. Heis med kommunikasjon til vaktelskap fra heiskeupe. Vinduer og balkongdør med isolerglass, karm og ramme i tre. Brannklassifisert (B30) og lydklassifisert (40 dB) entredør. Balkong på ca. 6 kvm med adkomst fra stue/kjøkken. Balkongen er orientert mot øst og syd.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflatene består av laminatgulv. Vegg- og takflatene består av malte overflater. Malt glatt baderomsdør.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av stålplater. Dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant, innmurt speil og opplegg for vaskemaskin. Sluk i plastkonstruksjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning type Ikea med hvite glatte fronter i høyglans, benkeplater i heltre fra Bauhaus, oppvaskkum i porselen, ventilator og integrerte hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger i kobber og plast. Stoppekran og varmtvannsbereider på 117 l er plassert på kjøkkenet. Avløpsledninger i plast. Mekanisk avtrekksanlegg med styring fra ventilator på kjøkkenet. Ventilator på ytterveggene. Automatsikringer i sikringsskap plassert i entré. Boligen er oppvarmet med elektriske panelovner, samt varmekabler på badet. Lyskasse med innfelte lys i himling i stue. Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Borettslaget Dalehaugen 6 & 8 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 880 939 882. Borettslaget ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune og består av 90 andelsleiligheter. Tomten er på 3 349,1 kvm. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 232-459. Eiendommen er organisert som et sameie, hvor borettslaget utgjør én seksjon. Bakgården er opparbeidet med steinbelagte arealer, gressplen, beplantning og drivhus. De utvendige fellesarealene har asfalterte adkomstveier og plasser.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

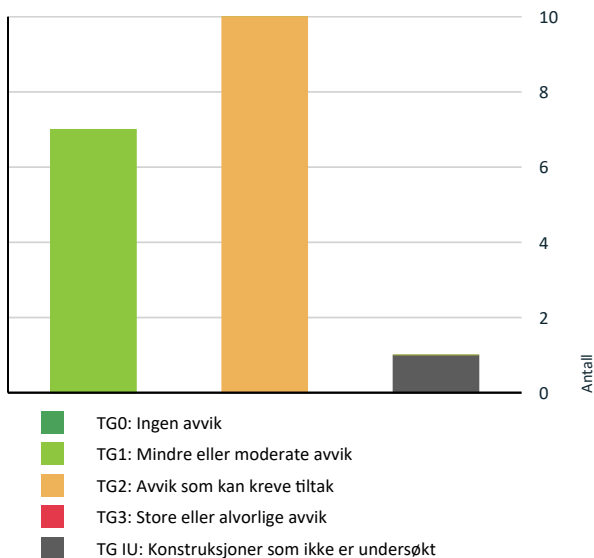
Leilighet

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

Rommene i boligen er benevnt i henhold til dagens bruk, og ikke nødvendigvis i tråd med hva som er godkjent eller byggemeldt. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk, men det bemerkes i den sammenheng at det er utført endringer i boligens planløsning i forhold til tegningene i kommunen. Blant annet avviker følgende fra originale tegninger: Opprinnelig døråpning mellom entré og soverom er tettet igjen. Store deler av veggen mellom stue/kjøkken og soverom er fjernet, og rommet fremstår uten fast fysisk avgrensning mot stue/kjøkken. Det er kun etablert gardinoppheng som et provisorisk skille. Det er kun rominndeling og rombetegnelser som er kontrollert mot tilgjengelige tegninger. Målangivelser samt plassering av innvendige vegger, dører og vinduer er ikke verifisert. Tegningene som er benyttet i denne rapporten er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Dette er et offentlig tilgjengelig arkiv hvor byggesaksdokumenter, inkludert tegninger, kan hentes ut for eiendommer registrert i Oslo. Tegningene gir et historisk og teknisk innblikk i eiendommens utforming og er brukt som grunnlag for vurderinger i rapporten. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. Se vedlegg.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er en tilstandsvurdering av andelen/leiligheten da objektet er en del av et borettslag. Rapporten er begrenset innenfor boligens omsluttende vegger samt vinduer, dører og balkong som disponeres av denne boligen.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

- ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - ! Våtrom > 3. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
 - ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
 - ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1999

Kommentar
Ifølge opplysninger hentet fra
Ambita.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer og balkongdør med isolerglass fra byggeperioden, karm og ramme i tre. Soveromsvindu med karm og rammer i tre fra byggeperioden, men med glass som er skiftet ut i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Værslitte vinduer med sprekker i treverket. Det ble registrert at folie inne i isolerglasset har løsnet/boblet på enkelte av glassene, grunnet høy temperatur fra direkte sollys. Punktete glass er bare synlige under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punktete glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduene og balkongdøren skiftes ut. Det er imidlertid utfordrende å fastslå nøyaktig tidspunkt for når utskifting bør gjennomføres, da dette avhenger av videre utvikling av slitasje og funksjon. Lokale utbedringer og generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Brannklassifisert (B30) og lydklassifisert (40 dB) entredør fra byggeperioden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Entredøren vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand, men den har synlig bruksslitasje og enkelte overflateskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong på ca. 6 kvm med adkomst fra stue/kjøkken. Balkongen er orientert mot øst og syd.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvflatene består av laminatgulv. Vegg- og takflatene består av malte overflater.

Merknad: Noe overflatebehandling må alltid kunne påregnes ved kjøp av brukt bolig/leilighet. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpte betongdekker. Etasjeskiller er kontrollert med krysslaser.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert skjevheter/plan- og helningsavvik, samt knirk på gulvflatene. Laminatgulv er montert gjennomgående uten overgang mellom rommene i boligen. Denne metoden legger begrensinger til grunn for at gulvet kan bevege seg fritt som en enhet. I slike bygninger av denne alderen må man påregne skjevheter på gulvflatene. Det presiseres at det var store møbler som seng og sofa samt annet løseøre på befaringstidspunktet som opptar store deler av gulvarealet i boligen, som gjorde det vanskelig å få målt over større flater.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Til tross for registrerte avvik anses gulvflatene å være funksjonelle, uten vesentlig konstruksjonsmessig betydning eller innvirkning på boligens praktiske bruk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malt glatt baderomsdør.

Merknad: Det ble registrert enkelte sår.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av stålplater. Dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant, innmurt speil og opplegg for vaskemaskin. Sluk i plastkonstruksjon. Prefabrikkert baderomsmodul fra byggeperioden, og har en alder som tilsier at renovering må forventes. Det er imidlertid vanskelig å angi når dette vil være aktuelt.

Dokumentasjon på utførelse er ikke fremlagt for takstmannen.

Tilstandsrapport

I hht. Byggforsk byggedetalj 700.300, er normal levetid for baderom 15-25 år.
Normal levetid for gulvsluk er 30-60 år.
Normal levetid for armaturer 10-30 år. Klosetter og servanter 25- 45 år.



3. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggflatene består av fliser. Takflatene består av stålplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggfliser fra byggeperioden med bruksslitasje, samt sprekkdannelser på to fliser plassert på nedre flisrekke ved dusjhjørnet. Enkelte veggfliser med farge- og nyanseforskjell. Det ble registrert enkelte dype og utette fuger.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av enkeltfliser vurderes som lite økonomisk rasjonelle tiltak når de utføres isolert, da de ofte medfører omfattende inngrep i konstruksjonen. Slike arbeider anses derfor som vedlikehold ved behov, fremfor anbefalte helhetlige utbedringer. Lokal utskifting av fuger må påregnes. Ytterligere undersøkelser anbefales.

3. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvflatene består av fliser. Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

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

Gulvfliser fra byggeperioden med bruksslitasje, enkelte sår og med bom (hulrom under flisene) på enkelte av gulvflisene. Det ble registrert enkelte dype og utette fuger. Badetromsgulvet er hevet i forhold til resten av boligen, og det foreligger risiko for at vann ved lekkasje kan renne ut av rommet.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må badetromsgulvet utbedres. Det bemerkes at utbedring av bom som et enkeltstående tiltak sjelden vil være økonomisk rasjonelt, da det ofte krever omfattende inngrep i konstruksjonen. Tiltaket vurderes derfor som begrenset til vedlikehold ved behov, og ikke som en anbefalt helhetlig utbedring. Bom kan føre til redusert vedheft, sprekkdannelser og at flisene løsner over tid, særlig ved punktbelastning. Lokal utskifting av fuger må påregnes.

Tilstandsrapport



Fall på baderomsgulv er kontrollert med krysslaser.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plastkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Sluk fra byggeperioden.

Normal levetid for gulvsluk er 30-60 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

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



Kontroll av sluk.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant, innmurt speil og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Sanitærutstyr fremstår som eldre. Vann fra klosettets sisterner renner mer enn normalt, og til dels kontinuerlig ned i toalett-potten.

Konsekvens/tiltak

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

Drensåpning anbefales for å avdekke eventuelle lekkasjer i sisternen. Utskifting eller utbedring av klosettet vurderes som påregnelig. Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Avtrekk via mekanisk anlegg.



Kontroll avtrekk

3. ETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet har baderomskabin i betong eller stål og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.



Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning type Ikea med hvite glatte fronter i høyglans, benkeplater i heltre fra Bauhaus, oppvaskkum i porselen, ventilator og integrerte hvitevarer.

Tilstandsrapport



Oppvaskmaskin og kjølfrys ble ikke trukket frem ved befaring, og det er derfor ikke foretatt inspeksjon av tilstanden bak eller under disse enhetene. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke påvist unormale verdier i utsatte soner på befaringsdagen.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk.



Kontroll av ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger i kobber og plast. Stoppekranen ble lokalisert i benkeskapet på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Installasjonens historikk er ukjent, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som dekker hele anlegget. Det ble registrert irr på enkelte av kobberrørene. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på de eldre innvendige vannledningene i kobber. Forventet levetid for kobberrør er 25-50 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må de eldre innvendige vannledningene i kobber skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsledninger i plast.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Installasjonens historikk er ukjent, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som dekker hele anlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid på de eldre avløpsledningene er oppbrukt.

Forventet levetid på plastrør er 25 - 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må de eldre innvendige avløpsledningene skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksanlegg med styring fra ventilator på kjøkkenet. Ventilator på ytterveggen.

! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 117 l fra 2016 som er plassert inne i benkeskapet på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer i sikringsskap plassert i entre. Boligen er oppvarmet med elektriske panelovner, samt varmekabler på badet. Lyskasse med innfelte lys i himling i stue.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Dette er ukjent for selger.

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

Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

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

Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

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

Tilstandsrapport

Dette er ukjent for selger.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det anbefales at det gjennomføres en teknisk vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger fullstendig dokumentasjon for hele installasjonen. Kontroll og vurdering bør utføres av en sertifisert el-takstmann, som kan utarbeide en el-takstrapport i henhold til gjeldende normer og forskrifter.

Generell kommentar

Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet. Mange elektriske feil er usynlige for det blotte øye. Selv om alt kan se trygt og normalt ut, kan det skjule seg kritiske avvik bak vegger og koblingspunkter. Den eneste pålitelige måten å avdekke slike feil på er gjennom grundige målinger med profesjonelt testutstyr. Slike instrumentbaserte kontroller gir den tryggheten boligeiere og kjøpere trenger. Både for sikkerhet og for å unngå kostbare overraskelser.



Automatsikringer i sikringsskap plassert i entre.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

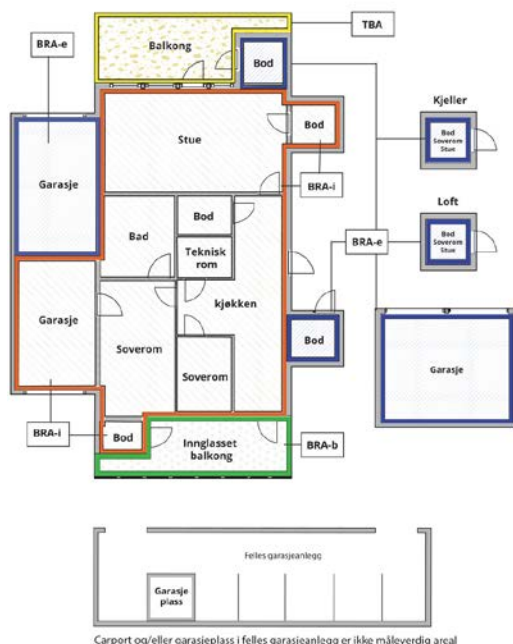
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	45			45	6
Parkeringskjeller		6		6	
SUM	45	6			6
SUM BRA	51				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom		
Parkeringskjeller		Bod	

Kommentar

Takhøyden varierer fra ca. 2,27- 2,4 M.

Fellesareal - Parkeringskjeller:

Bod på ca. 6 kvm, merket "318". Bruksrett ble ikke fremvist. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Rommene i boligen er benevnt i henhold til dagens bruk, og ikke nødvendigvis i tråd med hva som er godkjent eller byggemeldt. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk, men det bemerkes i den sammenheng at det er utført endringer i boligens planløsning i forhold til tegningene i kommunen. Blant annet avviker følgende fra originale tegninger: Opprinnelig døråpning mellom entré og soverom er tettet igjen. Store deler av veggen mellom stue/kjøkken og soverom er fjernet, og rommet fremstår uten fast fysisk avgrensning mot stue/kjøkken. Det er kun etablert gardinoppheng som et provisorisk skille. Det er kun rominndeling og rombetegnelser som er kontrollert mot tilgjengelige tegninger. Målangivelser samt plassering av innvendige vegger, dører og vinduer er ikke verifisert. Tegningene som er benyttet i denne rapporten er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Dette er et offentlig tilgjengelig arkiv hvor byggesaksdokumenter, inkludert tegninger, kan hentes ut for eiendommer registrert i Oslo. Tegningene gir et historisk og teknisk innblikk i eiendommens utforming og er brukt som grunnlag for vurderinger i rapporten. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. Se vedlegg.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det henvises til egenerklæringskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2026	Amanda Børsheim Schjøtt	Kunde
	Rana Noman Tariq	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	232	459		0	3349.1 m ²	Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.	Eiet

Adresse

Dalehaugen 8

Hjemmelshaver

Borettslaget Dalehaugen 6 & 8. Orgnr: 880 939 882.

Kommentar

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
880939882		USBL	Schjøtt Amanda Børsheim

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

318

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende på Vålerenga i et veletablert område. Omkringliggende bebyggelse består i all hovedsak av vesentlig eldre bygårder og småhusbebyggelse i kvartalsbebyggelse. Adkomst til boligen via felles oppgang. Det er barnehage og skoler i alle trinn i nærområdet. Den offentlige kommunikasjonen er godt utbygd, med både buss og t-bane i nærheten. Kort vei til Oslo sentrum, Operaen, Grünerløkka, Gamlebyen, Middelalderparken med vannspeilet, Jordal idrettsanlegg og Grønland med teater og bredt tilbud av nasjonale og internasjonale kafeer, restauranter, butikker m.m. Rekreasjonsområder og turstier ved Loelva og Vålerenga kirke ligger i nærheten.

Adkomstvei

Via fellesarealer/offentlig.

Tilknytning vann

Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Private stikkledninger til kommunalt avløp.

Regulering

Regulert.

Om tomten

Borettslaget Dalehaugen 6 & 8 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 880 939 882. Borettslaget ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune og består av 90 andelsleiligheter. Tomten er på 3 349,1 kvm. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 232-459. Eiendommen er organisert som et sameie, hvor borettslaget utgjør én seksjon. Bakgården er opparbeidet med steinbelagte arealer, gressplen, beplantning og drivhus. De utvendige fellesarealene har asfalterte adkomstveier og plasser.

Tinglyste/andre forhold

Styrets hovedinformasjonskanal er hjemmesiden <https://dalehaugen.no> hvor generell informasjon fra styret til andelseiere og beboere publiseres. Det vises til selskapets vedtekter, husordensregler samt årsberetning med regnskap og protokoll. Dokumentene inneholder relevante opplysninger for eventuell kjøper.

Byggemåte

Betongsåle på ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Grunnmur i betong. Armerte betongdekker i elementer. Bærende konstruksjon i betong/stål innfelt med bindingsverk, innvendig kledd med plater, utvendig med trepanel, pusset og malt fasade. Yttertak i betongkonstruksjon tekket med papp. Trapper og svalganger i betong. Heis med kommunikasjon til vaktelskap fra heiskupe.

Forsikring

Selskap

Protector Forsikring.

Avtalenr

1442193.

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Felles polise i borettslaget. Det betyr at den enkelte andelseier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	10.03.2026	Signert 07.03.2026.	Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	11.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	11.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende påkostninger, vedlikehold og andre relevante opplysninger ble gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Utskrift fra "Ambita" Opplysninger om: adresse, hjemmelshaver gårds- og bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegningene er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune.	Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.03.2026	
2	12.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Amanda Børsheim Schjøtt

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2021
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Dalehaugen 8

0657 Oslo

0301-232/459/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

- Liten sprekk i én flis ved dusjsonen
- Vann blir liggende noe på gulvet etter dusjing før det renner til sluket

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Ja

Punktert vindu på soverom tidligere – glass/vindu er senere byttet

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Alliero

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av punktert vindu/glass på soverom.

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Fixel

Beskrivelse av arbeidet: Etablering av ny kurs til komfyr i eksisterende skjultanlegg, inkludert ny 15A sikring, komfyrvakt og stikk for ovn.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: HJ Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Montering av bryter for downlights, utskifting av bryter på soverom, utskifting av to eksisterende stikk til Elko Plus rehab-stikk, tilkobling og hulltaking for komfyrstøpsel samt etablering av tre nye stikkontakter på kjøkken. Utestikk montert på balkong

Eiendommen og omgivelsene



18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Ja**

Det har vært rapportert enkelte sykkeltyverier i garasje/bakgård. Naboer har også uttrykt bekymring knyttet til naboblokk med kommunale boliger. Jeg har selv ikke opplevd direkte problemer.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Nabolagsprofil

Dalehaugen 8 - Nabolaget Galgeberg - vurdert av 165 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Galgeberg i Strømsveien Linje 2N, 3N, 4N, 20, 37, 100, 110	2 min 0.2 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	12 min 1 km
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1.1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	23 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 1.9 km

Skoler

Vålerenga skole (1-7 kl.) 449 elever, 25 klasser	7 min 0.5 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 319 elever, 22 klasser	9 min 0.8 km
Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	12 min 0.9 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	4 min 0.3 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	21 min 1.6 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	13 min 1.1 km
Hersleb videregående skole	21 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100



Kvalitet på skolene

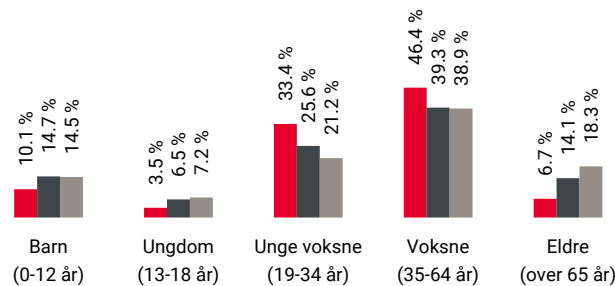
Bra 72/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Galgeberg	1 876	1 182
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vålerenggata barnehage (0-5 år) 24 barn	3 min 0.2 km
Munkenga barnehage (1-5 år) 60 barn	3 min 0.2 km
Enga barnehage (1-5 år) 32 barn	4 min 0.3 km

Dagligvare

Coop Extra St. Halvardsgate Post i butikk	2 min 0.2 km
Rema 1000 Jordal	4 min



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

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



3. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100



Serveringstilbud

Meget bra 86/100



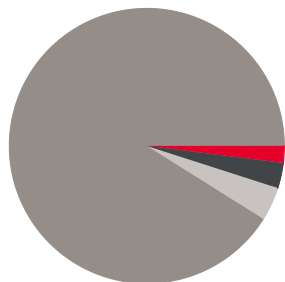
Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

Sport

⚽ Vålerenga skole	5 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.4 km	
⚽ Jordal ballbane og skatepark	5 min	🚶
Fotball, skatepark, lekeplass, ballspill	0.4 km	
🏊 FitnessRoom Kværnerbyen	8 min	🚶
🏊 SATS Kampen	9 min	🚶

Boligmasse



- 2% enebolig
- 3% rekkehus
- 92% blokk
- 4% annet

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Tøyen Torg

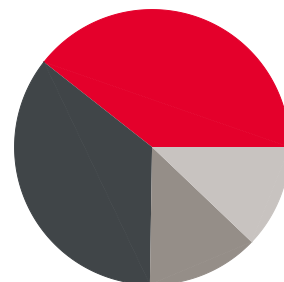
12 min



Ditt apotek Kværnerbyen

8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 39% i barnehagealder
- 35% 6-12 år
- 13% 13-15 år
- 12% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



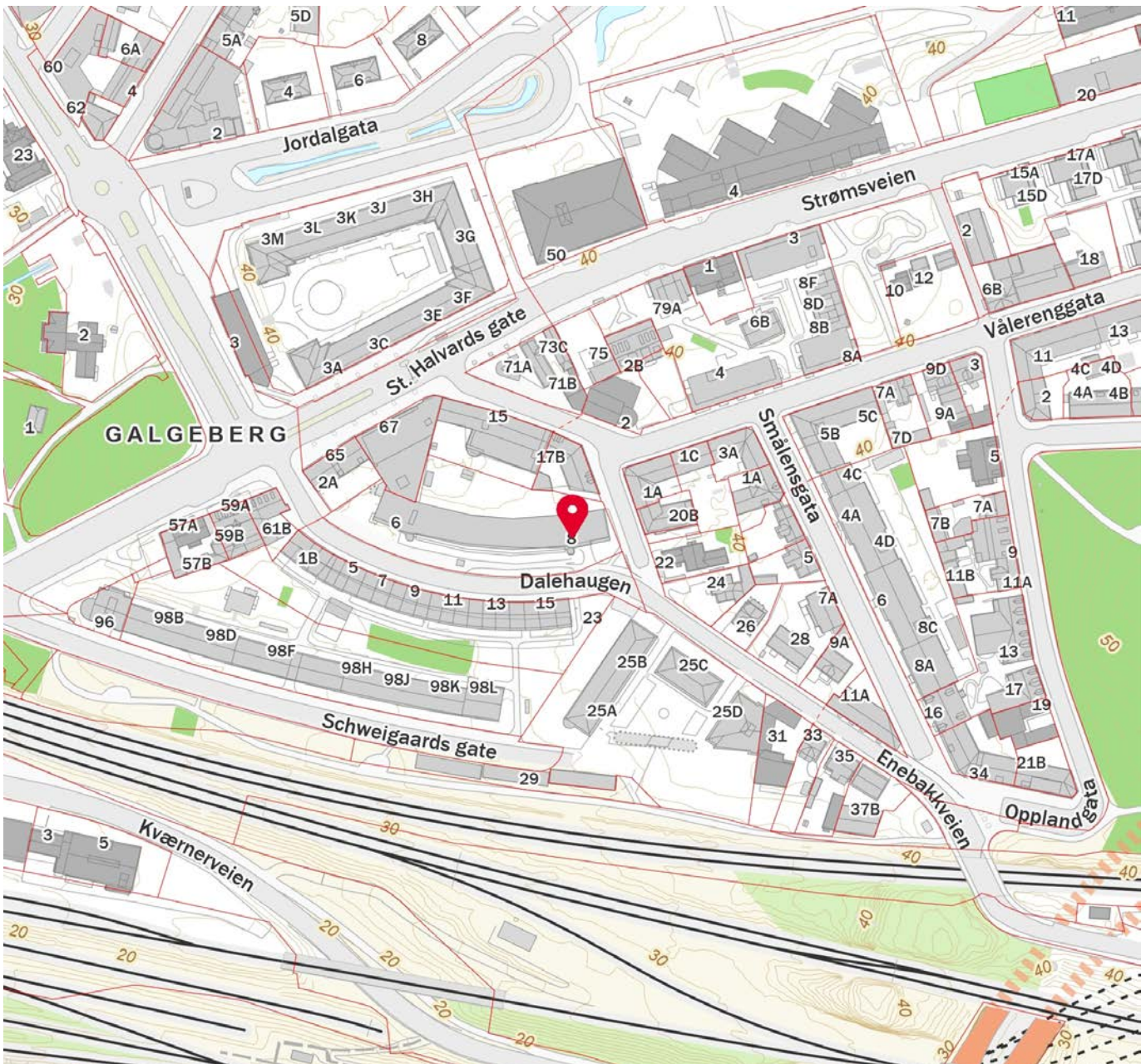
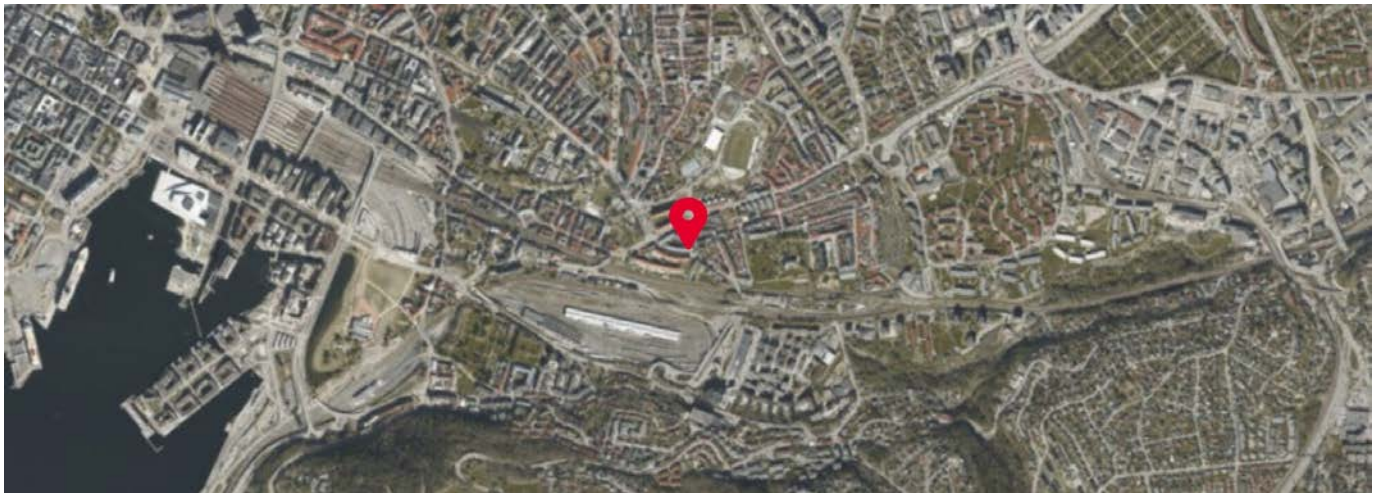
0%

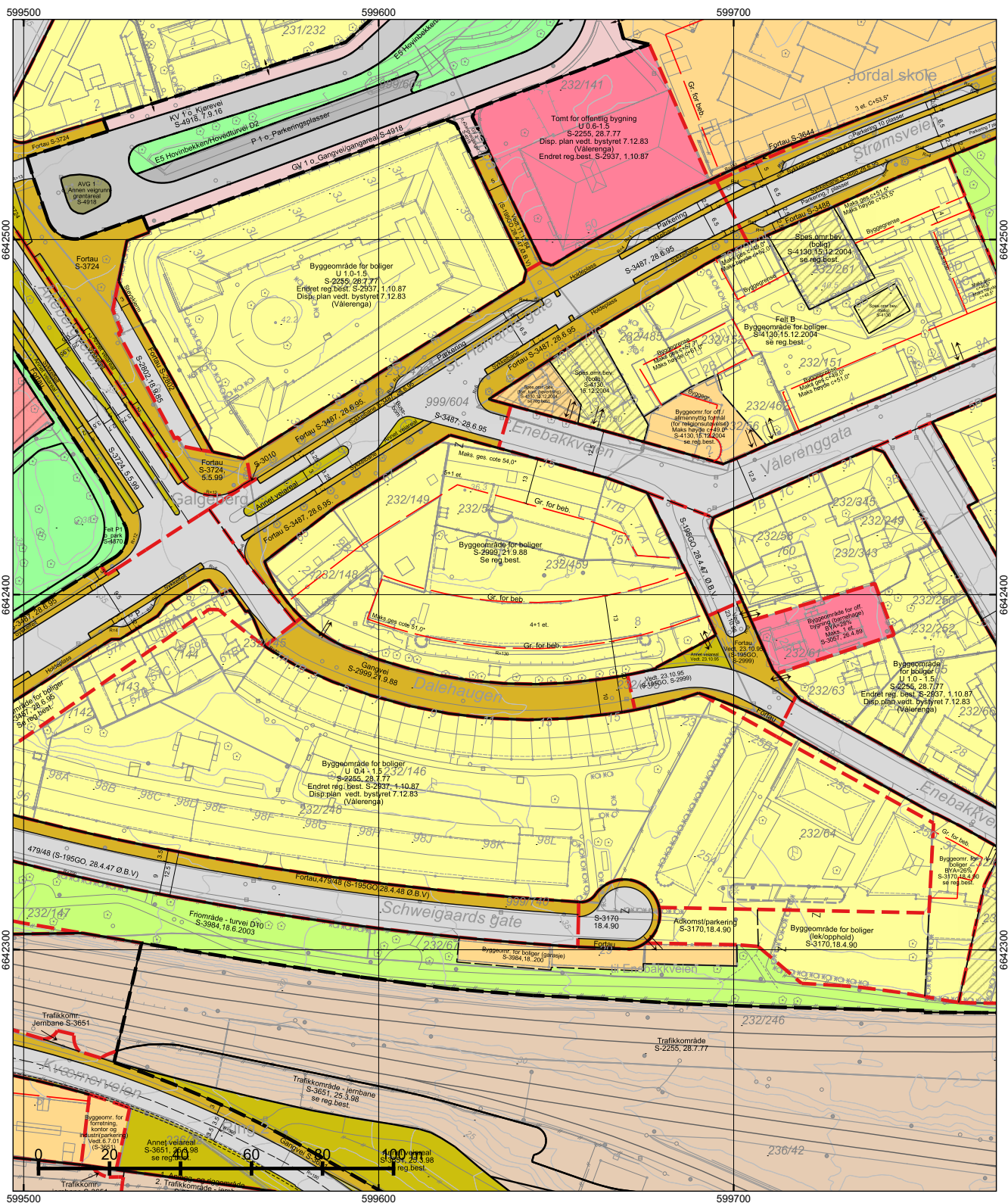
64%

- Galgeberg
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

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





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.03.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 154267/ 86528261

Adresse: Dalehaugen 8

Gnr/Bnr: 232/459

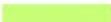
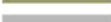
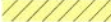
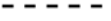
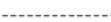
Deres ref.:

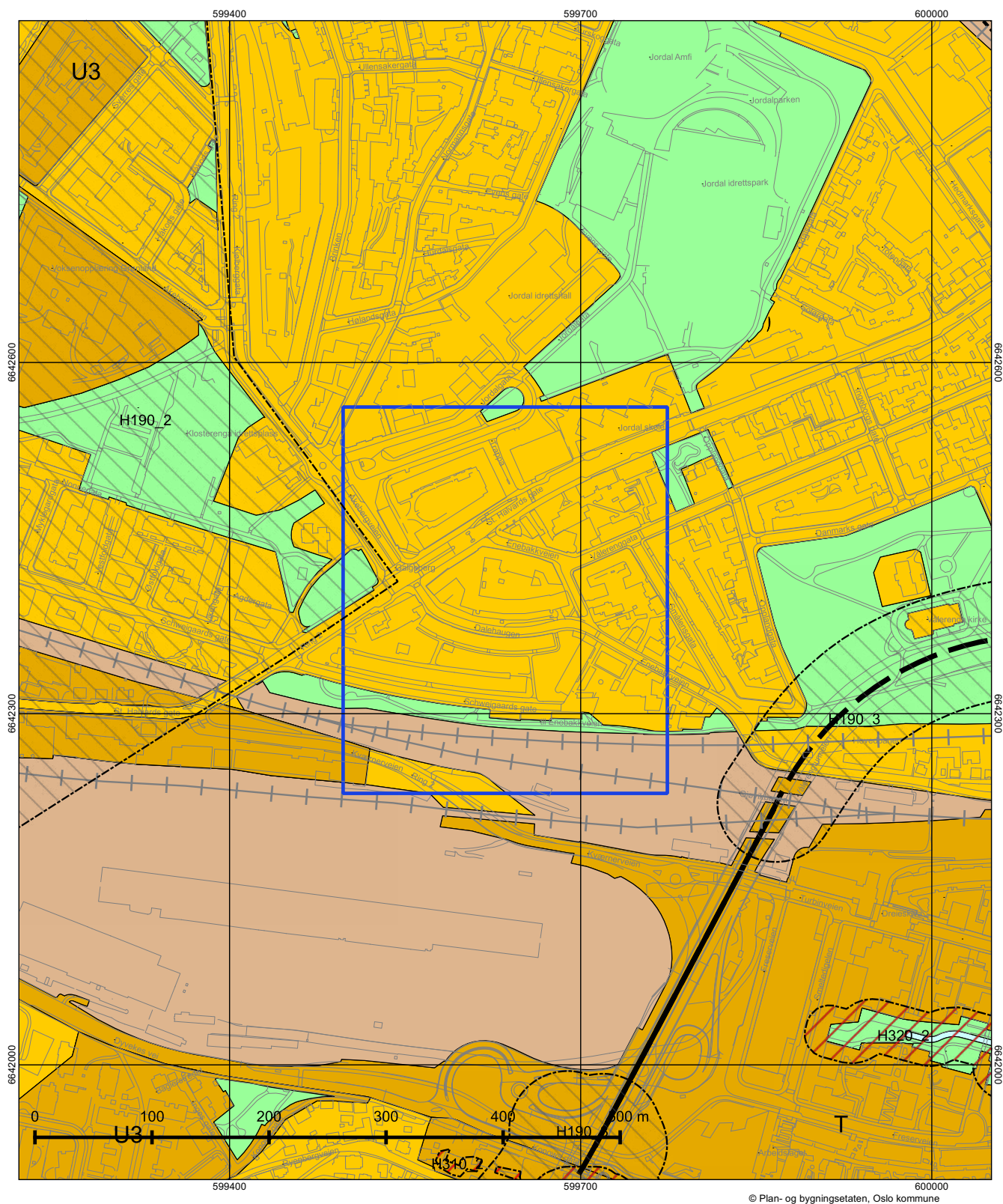
Kommentar:

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.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Oppheving av eiendomsgrense
	41 - Turvei/skiløype		Inn-/utkjøring
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Avkjørsel
	111 - Garasje i boligområde		
	142 - Forr./kontor/industri		
	149 - Offentlig/allmennyttig		
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	330 - Parkering/utfartsparkering		
	333 - Område avsatt til jernbaneformål		
	1161 - Barnehage		
	2011 - Kjøreveg		
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate		
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	2083 - Parkeringshus/ -anlegg		
	3040 - Friområde		
	3050 - Park		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	313 - Skulder - bankett		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	913 - Formålgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	932 - Regulert kant kjørebane		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	Formålgrense		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		
	Feltinndeling		
	Grense for bebyggelse		
	Beregnet senterlinje veg		
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 10.03.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 154267/86528261

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



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



INNKALLING 2025

Borettslaget Dalehaugen 6 & 8

Torsdag 22.05.2025 kl. 18:00
Vålerenga Kirke

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Dalehaugen 6 og 8

Tid og sted: Torsdag 22.05.2025 kl. 18:00 - Vålerenga Kirke

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Befaring på utbedring av port i bakgården

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 190 000 ,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Befaring på utbedring av port i bakgården

Porten i bakgården blir ofte smelt igjen når den lukkes, noe som fører til sjenerende støy for de som bor i nærheten av porten. Porten lar seg lukke per i dag, men må gjøres manuelt. For inntil 2 år siden ble den lukket automatisk - men da også med sjenerende støy. Ved større temperaturforandringer er det noe vanskeligere å lukke porten, noe som fører til at porten ofte står åpen inn til bakgården.

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak nr 1:

Få befaring fra ulike firma for å hente inn pristilbud på bytte av port som har automatisk lukking og ikke har for sjenerende støy ved lukking. Pristilbud kan så brukes inn mot budsjettprosess for 2026 – da det ikke er satt av penger i budsjett til å fikse dette i 2025. Kan også da samtidig ha dialog med naboboretslaget for å høre om de har vurdert å gjøre noe med sin del av porten.

Forslag til vedtak nr 2:

Ikke foreta noe jobb med porten slik den er per i dag

Styrets innstilling: Styret anbefaler å gå for vedtak nr 1

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Martin Waadeland valgt for 2 år 2023
Styremedlem, Hanne Vetaas valgt for 1 år 2024
Styremedlem, Jørgen Eilertsen valgt for 2 år 2024
Varamedlem, Amanda Børsheim Schjøtt valgt for 1 år 2024
Varamedlem, Kenneth Karlsen valgt for 1 år 2024

6.1 Valg av leder

Det skal velges ny styreleder for Borettslaget Dalehaugen 6 & 8

Forslag til vedtak: Valgkomitéen anbefaler Frank Herman Schønhardt som ny styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges 1 nytt styremedlem inn i styret i Borettslaget Dalehaugen 6 & 8

Forslag til vedtak: Valgkomitéen anbefaler Kenneth Karlsen som styremedlem (tidligere varamedlem)

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Skal velges 2 nye varamedlemmer i styret i Borettslaget Dalehaugen 6 & 8

Forslag til vedtak: Valgkomitéen anbefaler Kent Inge Otterstad og Alexandra Varga Werne som varamedlemmer

6.4 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	687 740	1 344 154
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	3 055 371	-1 710 140
Tilbakeføring av avskrivning	130 258	130 257
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-2 226 680	1 687 030
Endringer i andre langsiktige poster	-912 454	-763 562
B. Årets endring disponible midler	46 495	-656 415
C. Disponible midler	734 235	687 740
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 303 732	1 504 428
Kortsiktig gjeld	-569 498	-816 688
C. Disponible midler	734 235	687 740

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

Resultatregnskap 2024 Borettslaget Dalehaugen 6_8

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	6 503 584	6 188 856	6 478 000	6 988 880
Sum leieinntekt		6 503 584	6 188 856	6 478 000	6 988 880
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	2 700	29 678	2 000	101 000
Sum annen inntekt		2 700	29 678	2 000	101 000
Sum inntekt		6 506 284	6 218 534	6 480 000	7 089 880
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	26 790	70 063	27 000	26 800
Styrehonorar	3	190 000	225 000	190 000	190 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	130 258	130 257	129 000	0
Driftskostnad					
Energikostnad		163 040	187 251	211 000	211 000
Kostnad eiendom/lokale	5	350 787	269 979	290 000	399 600
Kommunale avgifter/renovasjon		870 143	760 036	825 000	964 500
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	29 026	26 488	28 000	30 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	16 506	16 149	4 000	5 000
Reparasjon og vedlikehold	8	617 639	5 234 844	808 000	1 703 000
Revisjonshonorar		9 601	9 170	9 000	9 300
Forretningsførerhonorar		184 350	174 905	184 000	191 500
Andre honorar	9	44 383	27 479	28 000	30 000
Kontorkostnad		4 478	2 585	3 000	7 000
TV/bredbånd		506 723	529 051	560 000	453 200
Kontingent og gaver		0	3 000	2 000	2 000
Forsikring		273 596	237 735	256 000	308 400
Andre kostnader	10	54 089	29 460	23 000	124 000
Sum kostnad		3 471 408	7 933 451	3 577 000	4 655 300
Driftsresultat før IN		3 034 875	-1 714 917	2 903 000	2 434 580
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		1 038 124	965 365	0	0
Driftsresultat etter IN		4 072 999	-749 552	2 903 000	2 434 580
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		97 241	79 200	10 000	0
Rentekostnad		1 114 869	1 039 788	1 134 000	1 005 248
Netto finansposter		1 017 628	960 588	1 124 000	1 005 248
Arsresultat		3 055 371	-1 710 140	1 779 000	1 429 332
Overført til/fra annen egenkapital		2 737 979	-2 087 985	0	0
Andre overføringer		317 392	377 845	0	0
SUM OVERFØRINGER		3 055 371	-1 710 140	0	0

Balanse 2024 Borettslaget Dalehaugen 6_8

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	6 000 000	6 000 000
Bygninger	4	87 258 350	87 258 350
Andre fellesanlegg	4	55 788	55 788
Andre driftsmidler	4	355 233	485 491
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	11	1 697 360	1 379 967
Sum anleggsmidler		95 366 731	95 179 596
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		23 827	12 195
Kundefordringer		10 049	953
Andre kortsiktige fordringer		66 167	875
Forskuddsbetalte kostnader		415 800	193 567
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		787 890	1 296 837
Sum omløpsmidler		1 303 732	1 504 428
SUM EIENDELER		96 670 463	96 684 023

Balanse 2024 Borettslaget Dalehaugen 6_8

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		9 000	9 000
Sum innskutt egenkapital		9 000	9 000
Opptjent egenkapital			
Øremerket avsetning		1 697 360	1 379 967
Annen egenkapital		31 472 675	28 734 696
Sum opptjent egenkapital		33 170 035	30 114 663
Sum egenkapital	12	33 179 035	30 123 663
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	18 501 980	20 728 660
Borettsinnskudd		35 931 000	35 931 000
IN nedbetalt fellesgjeld	13	8 488 951	9 084 012
Sum langsiktig gjeld		62 921 931	65 743 672
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		3 150	1 282
Leverandørgjeld		351 614	689 317
Påløpne renter		5 702	7 213
Annen kortsiktig gjeld		209 032	118 876
Sum kortsiktig gjeld		569 498	816 688
Sum gjeld		63 491 429	66 560 360
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		96 670 463	96 684 023
Pantstillelser	14	62 921 931	65 743 672

Sted: _____

Dato: _____

Martin Waadeland
Styreleder

Jørgen Eilertsen
Styremedlem

Hanne Vetaas
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris

som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,

mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 597 364	2 478 552
3601 Vedlikeholdsfond	470 040	440 052
3602 Innkrevde felleskostn. kapital	322 368	322 368
3609 Leie parkering	558 137	501 324
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 050 023	935 788
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 505 652	1 510 772
Sum	6 503 584	6 188 856

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3957 Nøkkelsalg	2 700	600
3990 Andre driftsinntekter	0	29 078
Sum	2 700	29 678

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet	0	30 000
5150 Påløpne feriepenger	0	3 600
5400 Arbeidsgiveravgift	26 790	35 955
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	0	508
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	190 000	225 000
Sum	216 790	295 063

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomter	Bygningsmessig anlegg	Teknisk allegg	Redskapsbod	Nøkkelssystem
Anskaffelseskost pr.01.01 :	87 258 350	6 000 000	55 788	172 206	55 592	126 204
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	87 258 350	6 000 000	55 788	172 206	55 592	126 204
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	172 206	55 592	113 583
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	87 258 350	6 000 000	55 788	0	0	12 621
Årets avskrivninger :	0	0	0	17 221	0	12 620
Anskaffelsesår :	1999	1999	2014	2014	2009	2015
Antatt levetid i år :				10	10	10

	Waterguard	Drivhus
Anskaffelseskost pr.01.01 :	890 000	228 333
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	890 000	228 333
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	749 083	26 639
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	140 917	201 694
Årets avskrivninger :	89 000	11 417
Anskaffelsesår :	2016	2022
Antatt levetid i år :	10	20

Borettslaget består av 90 seksjoner.
 Eiendommer er oppført på g.nr 232, b.nr 459 i Oslo kommune. Eiertomt på 3 349,1 kvm.
 Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom Protector Forsikring polise nr.1442193.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	147 544	81 250
6340 Heisalarm	13 878	12 271
6361 Fast renhold	75 787	91 434
6364 Matteleie	16 931	7 875
6391 Snømåking/strøing/feiing	5 518	4 321
6392 Containerleie/tømming	50 922	55 140
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	40 207	17 689
Sum	350 787	269 979

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS/vedlikehold/ Domene/ Micros. 365	29 026	26 488
Sum	29 026	26 488

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6540 Inventar	11 724	800
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	2 105	3 439
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	6 566
6552 Driftsmateriell	2 677	5 344
Sum	16 506	16 149

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	0	21 843
6602 Vedlikehold VVS	19 239	19 282
6603 Vedlikehold elektro	190 943	0
6605 Vedlikehold fellesanlegg	11 490	9 520
6611 Vedlikehold heiser	61 847	47 545
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	56 750	0
6617 Vedlikehold brannvernustyr	138 108	80 871
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	8 346	22 307
6630 Egenandel forsikring	20 000	0
6641 Malerarbeider	678	0
6643 Glassarbeid/Vindu	0	217 966
6644 Fasade/balkonger	4 250	4 662 480
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	6 613
6648 Vedlikehold dører og porter	105 989	45 169
6663 Vedlikehold ventilasjon	0	101 250
Sum	617 639	5 234 844

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygninger.

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	18 827	20 448
6720 Juridisk honorar	17 859	7 031
6730 Teknisk honorar	7 696	0
Sum	44 383	27 479

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	41 720	7 083
7719 Møter, div. styret	9 470	10 056
7720 Generalforsamling/Årsmøte	900	0
7770 Betalingskostnader	1 127	1 257
7773 Omkostninger innkreving	1 547	2 837
7790 Andre kostnader	0	7 380
7792 Øredifferanse	0	2
7795 Husleietap	-674	846
Sum	54 089	29 460

Note 11 - Øremerkede midler

Øremerkede midler er avsatt til fremtidig vedlikehold, dette er plasert på egen bank konto.

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	9 000	0	9 000
Sum innskutt egenkapital	9 000	0	9 000
Opptjent egenkapital			
Fond	1 379 967	317 393	1 697 360
Årets resultat	28 734 696	2 737 979	31 472 675
Sum opptjent egenkapital	30 114 663	3 055 372	33 170 035
Sum egenkapital	30 123 663	3 055 372	33 179 035

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	Handelsbanken Eiendomskreditt	Handelsbanken
Formål:	Rehabilitering av fasade		
Lånenummer:	16366819804	94927023908	94927023894
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2015	2001
Rentesats:	5.64 %	5.64 %	5.64 %
Beregnet innfridd:	30.12.2047	30.03.2027	30.06.2031
Opprinnelig lånebeløp:	7 500 000	3 000 000	57 052 034
Lånesaldo 01.01:	7 380 418	996 813	12 351 430
Avdrag i perioden:	149 905	287 787	1 788 988
Lånesaldo 31.12:	7 230 512	709 026	10 562 442
Saldo 5 år frem i tid:	6 340 698	0	2 761 528
Andelssaldo 01.01:	0	0	9 084 012
Innbetalt IN i perioden:	0	0	443 063
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0	1 038 124
Andelssaldo 31.12:	0	0	8 488 951
Sum pantegjeld for lån:	7 230 512	709 026	19 051 393

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366819804	8	98 056	784 448
	36	95 667	3 444 012
	2	93 829	187 658
	2	88 728	177 456
	9	87 626	788 634
	2	72 141	144 282
	14	69 935	979 090
	1	55 920	55 920
	16	41 814	669 024
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927023894	2	258 098	516 196
	17	252 079	4 285 343
	2	233 749	467 498
	6	230 900	1 385 400
	10	184 362	1 843 620
	1	147 425	147 425
	14	110 213	1 542 982
	1	94 831	94 831
	1	93 799	93 799
	1	72 263	72 263
	1	61 462	61 462
	1	39 343	39 343
	1	12 276	12 276
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927023908	8	9 615	76 920
	36	9 381	337 716

Langsiktig gjeld

2	9 201	18 402
2	8 701	17 402
9	8 593	77 337
2	7 074	14 148
14	6 858	96 012
1	5 484	5 484
16	4 100	65 600

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 14 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2024

Bokført langsiktig gjeld	26 990 931
Innskuddskapital	35 931 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	62 921 931
Bokført verdi av pantsatt eiendom	93 314 138

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantesikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Dalehaugen 6 & 8.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Dalehaugen 6 & 8

Styreleder	Martin Waadeland (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Hanne Vetaas (sign.)	08.03.2025
Styremedlem	Jørgen Eilertsen (sign.)	11.03.2025



Til generalforsamlingen i Borettslaget Dalehaugen 6 & 8

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Dalehaugen 6 & 8 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Drammen
KPMG AS

Pernille Grinden
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Grinden, Pernille

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2839362

IP: 77.16.xxx.xxx

2025-03-13 13:53:21 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: LDR6I-2MM5Z-NBHW-CVBBT-NX7ZV-JQMB8

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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Årsmelding 2024 - Borettslaget Dalehaugen 6 & 8

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Martin Waadeland
Styremedlem, Hanne Vetaas
Styremedlem, Jørgen Eilertsen
Varamedlem, Amanda Børsheim Schjøtt
Varamedlem, Kenneth Karlsen

Styret i Borettslaget Dalehaugen 6 & 8 består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Borettslaget Dalehaugen 6 & 8 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Borettslaget Dalehaugen 6 & 8 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 880939882

Borettslaget Dalehaugen 6 & 8 består av 90 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget Dalehaugen 6 & 8 er fullverdiforsikret i Protector Forsikring Asa, avtalenr 1442193. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

Borettslaget Dalehaugen 6 & 8 bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Det sittende styret har i denne perioden hatt 10 styremøter

Det har i perioden ikke vært avholdt ekstraordinære generalforsamlinger

Styret har jobbet med følgende saker i året som gikk:

1. Garasjevask
2. Fakturering av garasjekostnader (25%) til St Halvardsgate etter avtale
3. Vedlikeholdskontroll av fellesrør
4. Foretatt kamerasjekk av avløpsrør til både stammer og bunnledning
5. Kontroll, vedlikehold og reparasjon av heisene
6. Samarbeid med vaktmester Andersen
7. Beskjæring av trær foran borettslaget og piletre i bakgård
8. Samarbeid med hagegruppen
9. Gjennomført jubileumsfest august 2024
10. Samarbeid med Coop Extra
11. Foretatt befaring med entreprenør for å innhente pristilbud for oppussing av ganger i gule deler
12. Klager fra beboere og videre sakshåndtering av disse
13. Fakturabehandling
14. Årskontroll og brannvernkontroller.
15. Befaring med Norsk brannvern og elektriker for mulig installasjon av brannvarslingssystem garasjeområdet
16. Administrasjon av brannvernrunde utført av Norsk brannvern
17. Intern kontroll ved bruk av Bevar HMS og Vedlikehold
18. Navneskilt ved inngangsdørene
19. Forvaltning av plasser i garasjeanlegget
20. Administrasjon av parkeringsplasser utenfor Dalehaugen 6
21. Elektronisk hvitlisting av parkeringsplasser utenfor Dalehaugen 6
22. Vedlikeholdsfond
23. Informasjon knyttet til felleskostnader
24. Godkjenning av nye eiere
25. Administrasjon av Borettslagets Facebook side
26. Vedlikehold og oppdatering av Borettslagets hjemmeside
27. Høst og vårdugnad
28. Foretatt rens av takrenner - noe jobb gjenstår her
29. Diverse innkjøp
30. Diverse bruksoverlatinger
31. Gjennomført takplateprosjekt i start av 2025
32. Satt opp ny skilting til leiligheter i fellesområdene
33. Byttet til Led-lamper i garasjen
34. Foretatt befaring med firma for å innhente tilbud på fasadevask og vedlikehold av betong i svalganger og balkonger
35. Befaringer for utbedring av bakgård (nedre del som synker), avtalt og signert kontrakt med entreprenør
36. Budsjett 2025 og regnskap 2024
37. Generalforsamling
38. Satt opp og fjernet juletre
39. Håndtering av utleie og godkjenning av dette
40. Håndtert diverse forsikringssaker som går på bygningsmassen
41. Svart opp henvendelser fra beboere inn til styremail

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 22.05.2025.

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

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

Eiers underskrift

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Dalehaugen 6 & 8 torsdag 22.05.2025 kl. 18:00
- Vålerenga Kirke .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Bjarne Bjerknes

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Bjarne Bjerknes

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Martin Waadeland

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett:14

Antall fremlagte fullmakter:0

Totalt:14

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024

anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 190000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Befaring på utbedring av port i bakgården

Porten i bakgården blir ofte smelt igjen når den lukkes, noe som fører til sjenerende støy for de som bor i nærheten av porten. Porten lar seg lukke per i dag, men må gjøres manuelt. For inntil 2 år siden ble den lukket automatisk - men da også med sjenerende støy. Ved større temperaturforandringer er det noe vanskeligere å lukke porten, noe som fører til at porten ofte står åpen inn til bakgården.

Vedtak:

Forslaget 1 ble vedtatt

Overveldende flertall.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Det skal velges ny styreleder for Borettslaget Dalehaugen 6 & 8

Vedtak:

Valgt ble: Frank Herman Schønhardt for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges 1 nytt styremedlem inn i styret i Borettslaget Dalehaugen 6 & 8

Vedtak:

Valgt ble: Kenneth Karlsen for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Skal velges 2 nye varamedlemmer i styret i Borettslaget Dalehaugen 6 & 8

Vedtak:

Valgt ble: Kent Inge Otterstad for 1 år.

Valgt ble: Alexandra Varga Werne for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Valgt ble: Martin Waadeland og Maria Del Carmen Vargas

Møteleder:

Bjarne Bjerknes /s/

Protokollvitne:

Martin Waadeland /s/

Møteleder

Protokollvitne

HUSORDENSREGLER

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

Husordensreglenes hensikt og bakgrunn

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

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

1. Låsing av inngangsdører og port

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

2. Plassering og bruk av gjenstander på fellesområder

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

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

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

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

3. Bruk av fellesområder

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

4. Søppel og avfall

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

5. Generelt om støy / lydnivå

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

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

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

6. Parkering av motorisert kjøretøy

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

Der er kun tillatt med av / på lessing.

Dispensasjon til Handikapparkering kan innvilges av styret.

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

7. Klager

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

8. Framleie

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

9. Renhold

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

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

10. Grilling

All bruk av trekullgrill på terrassene og balkongene er forbudt.

11. Røykvarsler og brannslukkingsapparat

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

12. Postkasseskilt

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

Styret

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

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Nordre Follo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer, og minimum 1, men maksimum 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er 1 år, og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuellefunksjonærer.

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

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

(4) Styret skal utføre systematisk arbeid med HMS i henhold til internkontrollforskriftene.

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 10.03.26 Side 1 av 3

Borettslaget Dalehaugen 6 & 8	V ³ r ref.:	2158/318	Fjdselsdato eier:	20.10.1990
Dalehaugen 8	Type:	Borettslag frittst ³ ende		
0657 OSLO	Eiere:	Amanda Brjrsheim Schjnt		
Organisasjonsnr: 880 939 882	Andelsnr:	318		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 3 469

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag fellesl ³ n	144
	Avdrag IN-l ³ n	-2 161
	Renter IN-l ³ n	654
	Avdrag IN-l ³ n	2 161
	Felleskostnader	2 326
	Renter IN-l ³ n	-654
	Renter fellesl ³ n	292
	Avsetning vedlikehold	405
Objekt:	2158/318 L ³ n varmtvannsberedere (14783 - 54)	302

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjpper og selger gjr opp seg imellom for oppgjrs m³ neden

Hvis boligselskapet har felles l³ n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³ nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³ ne kostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	72 302	Gjeld siste ³ rsoppg.:	72 302
Klient ajourf. l ³ n:	24 005 999,42	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	15 765 281

Spesifikasjon av l³ n:

L³ nenummer: 94927023894, Handelsbanken

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 10.03.2026: 5.14% pa.

Antall terminer til innfrielse: 21.93

Saldo per 10.03.2026: 8 290 053

Andel av saldo: 0

Fjrste termin/fjrste avdrag: 30.06.2015 (siste termin 31.05.2031)

Opprinnelig innfrielse l³ n (IN): 190 363

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 159 970

IN-ordning: Det er anledning til ³ nedbetale l³ net den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl m³ kontaktes senest to uker fjr nedbetaling.

L³ nenummer: 94927023908, Handelsbanken Eiendoms kreditt

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 10.03.2026: 5.14% pa.

Antall terminer til innfrielse: 5

Saldo per 10.03.2026: 404 651

Andel av saldo: 3 914

Fjrste termin/fjrste avdrag: 30.03.2017 (siste termin 30.03.2027)

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld p³ dette l³ net

L³ nenummer: 16366819804, DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 10.03.2026: 5.14% pa.

Antall terminer til innfrielse: 88

Saldo per 10.03.2026: 7 070 577

Andel av saldo: 68 388

Fjrste termin/fjrste avdrag: 30.06.2023 (siste termin 31.12.2047)

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 10.03.26 Side 2 av 3

Borettslaget Dalehaugen 6 & 8	V ³ r ref.:	2158/318	Fjdselsdato eier:	20.10.1990
Dalehaugen 8	Type:	Borettslag frittst ³ ende		
0657 OSLO	Eiere:	Amanda Brjrsheim Schjnt		
Organisasjonsnr:	880 939 882			

3: Fellesgjeld

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld p³ dette l³ net

4: Skilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Frank Herman Schjnhardt

Adresse: Dalehaugen 6

Postnr/-sted: 0657 OSLO

Telefon: Mob.: 92202873

E-post: post@dalehaugen.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	72 302	Andre inntekter:	909
Annen formue:	17 628	Utgifter:	4 120		

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

7: P³ lydende

P ³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	318	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 1999

G³ rds/bruksnr: 232/459

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring Asa	Polisenr:	1442193
--------------	--------------------------	-----------	---------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	10.08.1999	SSBnr:	H0308
Etasje:		Oppvarmingstype:	Strm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systeml ³ s:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	2
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10
Fasiliteter:			

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³ r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 10.03.26 Side 3 av 3

Borettslaget Dalehaugen 6 & 8

V³ r ref.: 2158/318

Fjdselsdato eier: 20.10.1990

Dalehaugen 8

Type: Borettslag frittst³ ende

0657 OSLO

Eiere: Amanda Brjrsheim Schjntt

Organisasjonsnr: 880 939 882

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Dalehaugen 8
0657 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Karianne Amlie

Telefon: 977 57 259
E-post: karianne.amlie@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 viderefremidlet 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