

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



Partner / Eiendomsmegler

Kamilla Jæger

Mobil 976 64 473

E-post kamilla.jeger@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling

Aktiv Eiendomsmegling

Grønlandsleiret 23

0190 Oslo

Moderne og delikat 4-roms i nyoppført bygg

Velkommen til Dælenenggata 40G! En tidsriktig og delikat 4-romsleilighet med lyse overflater og god planløsning. Bygget ble oppført i 2023, og leiligheten holder følgelig en gjennomgående høy standard.

Her får du en sentral og populær beliggenhet på Rodeløkka, like ved Carl Berners plass og Birkelunden, samtidig ligger leiligheten stille til i indre gårdsrom. Området kan by på butikker, serveringssteder, treningssenter samt de fleste andre servicetilbud. I nærheten finner du også fine rekreasjonsområder som Torshovparken, Sofienbergparken og Ola Narr. Gangavstand til Botanisk Hage, Tøyenparken og Tøyenbadet. Kort vei til Akerselva med flotte turmuligheter og Grünerløkka med café- og uteliv, samt spennende shopping-muligheter. God offentlig kommunikasjon.

Velkommen til hyggelig visning!

Nøkkelinformasjon

| | | | |
|---------------------------|-----------------------------------|---------------------|-------------------|
| Prisant.: | Kr 8 150 000,- | Soverom: | 3 |
| Omkostn.: | Kr 213 221,- | Antall rom: | 4 |
| Total ink omk.: | Kr 8 363 221,- | Gnr./bnr. | Gnr. 225, bnr. 73 |
| Felleskostn.: | Kr 4 433,- | Andelsnr.: | 87 |
| Årlig festeavgift: | Kr 528 192,- | Oppdragsnr.: | 1002240249 |
| Selger: | Heimstaden Bostad Invest 10 AS | | |
| Salgsobjekt: | Andelsleilighet | | |
| Eierform: | Andel | | |
| Byggeår: | 2023 | | |
| BRA-i/BRA Total | 82/85 kvm | | |

Innhold

| | |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon | 2 |
| Om eiendommen | 24 |
| Tilstandsrapport | 39 |
| Egenerklæring | 56 |
| Energiattest | 77 |
| Nabolagsprofil | 78 |
| Budskjema | 89 |

PLANTEGNING

Dælenenggata 40G

Andelsnr. 87



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.
Utført av Makeløs AS.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Velkommen til Dælenenggata 40G!



En delikat og tidsriktig leilighet oppført i 2023. De store vindusflatene og den gode takhøyden kombinert med beliggenheten i 4. etasje sørger for mye naturlig lys gjennom hele dagen og en herlig romfølelse!



Det lyse palettet gjør det enkelt å innrede etter egen stil og behov.



Det lyse palettet gjør det enkelt å innrede etter egen stil og behov.



Fra stue har du adgang til en flott balkong på ca. 12 kvm.



Her kan du nyte sommerkveldene ute!



En praktisk og sosial utforming gir god mulighet for å innrede i egne soner.



Kjøkkeninnredningen har et tidsløst og elegant uttrykk med slette overflater og laminert benkeplate.

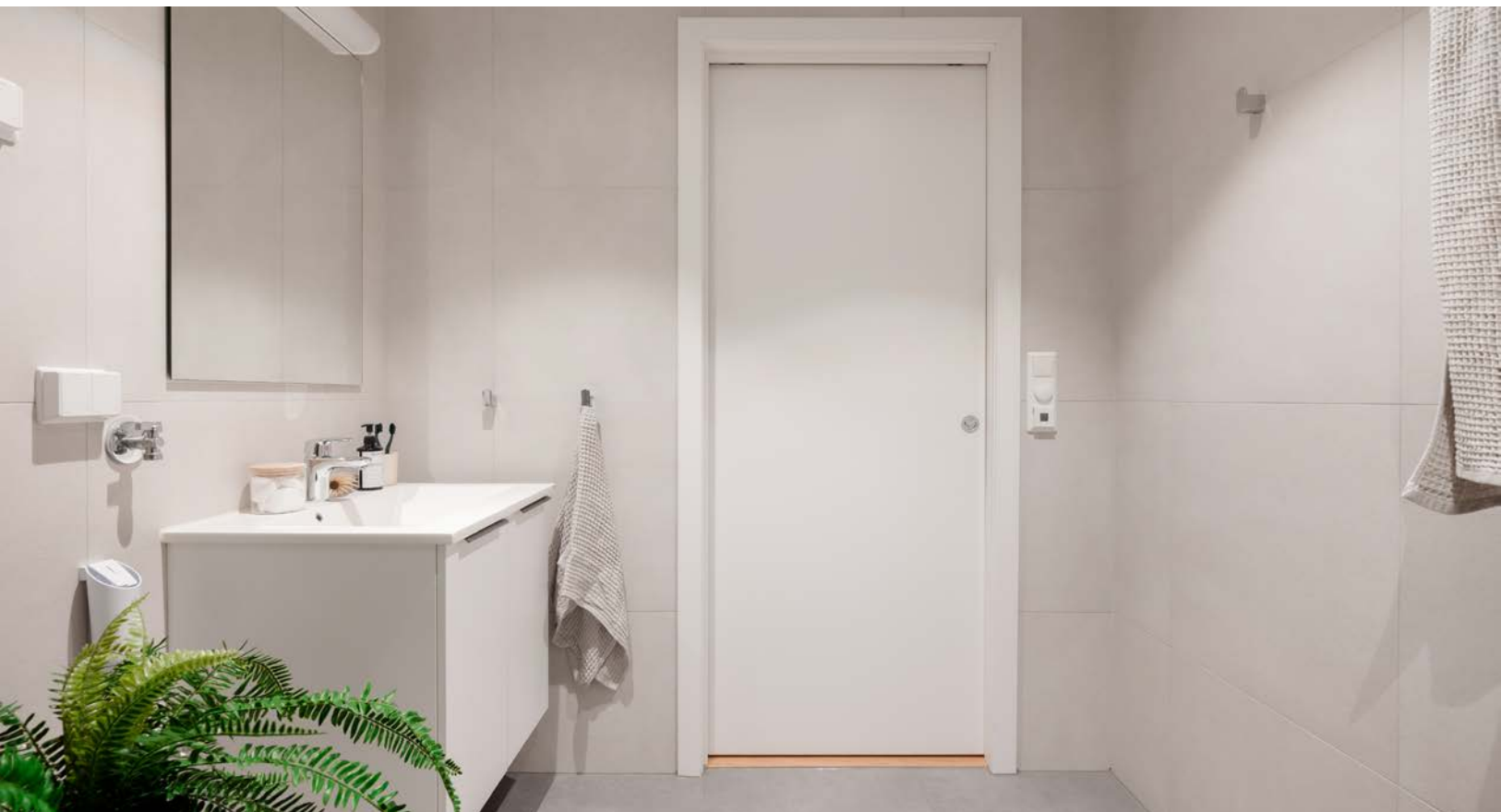


Hvitevarene er integrerte, herunder oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og kjøleskap med fryserdel.





Lyst og innbydende bad. Her finner du lyse fliser på vegger og mørkere grå på gulv.



Badet er innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne og servant på underliggende servantskap.



Det er opplegg for vaskemaskin ved siden av servanten.



Leiligheten har eget toalettrom - praktisk når man har gjester på besøk.



Hovedsoverommet er romslig, med god plass til dobbeltseng og garderobe.



Vinduet gir rikelig med lysinnslipp, som skaper en god atmosfære.



Soverom II passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor.



Her har du god plass til oppbevaringsløsninger.



Soverom III er lyst og luftig, med plass til seng og garderobe.



I entréen har du plass til å henge fra deg yttertøyet og sette fra deg skoene.



Egen innvendig bod gjør det enkelt å holde orden.



Velkommen til en hyggelig visning!



Bakgården er pent opparbeidet med sittegrupper og interne gangveier.



Her finner du også diverse beplantning og plenarealer.



Rodeløkka er et vakkert boligområde. Idyllisk og med masse sjarm. Det er ikke nok å bare se området - det må oppleves.



Ringnes park senter med blomsterbutikk, jernvarehandel, frisør, apotek, meny og SATS.



Carl Berners plass er knutepunkt for kollektivtransport med ruter over hele byen.



Kort vei til det yrende livet på Løkka!



Det er flere grønne parker i nærområdet.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 82 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 85 m²

TBA: 12 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 3 m² Kjellerbod.

3. etasje

BRA-i: 82 m² Entré, stue/kjøkken med utgang til balkong, bad, toalettrom, tre soverom og bod.

TBA fordelt på etasje

3. etasje

12 m² Balkong.

Tomtetype

Festet

Tomtebeskrivelse

Felles festetomt for borettslaget. Tomten er pent opparbeidet.

Årlig festeavgift

Kr 528 192 (betales i felleskostnader)

Festetid

Så lenge det er lån med pant i festeretten skal ikke festekontrakten utløpe.

Festekontrakt datert

15.01.2009.

Beliggenhet

Rodeløkka er et vakkert boligområde. Idyllisk og med masse sjarm. Det er ikke nok å bare se området - det må oppleves. Bebyggelsen langs Fjellgata er karakteristisk, og

består i stor grad av eldre trehus og teglsteinsgårder. Rodeløkka fikk sitt navn etter stiftsprost Frederik Rode, som i 1854 kjøpte en eiendom på 13 da av gården Dælenengen. Trebyen vokste opp i 1860-70-årene, før Rodeløkka ble innlemmet i byen i 1878. Senere ble det også, frem til 1930-årene, oppført en del leiegårder i strøket. Kvartalene med smågater ligger skjermet, men svært sentralt til, mellom Grünerløkka, Carl Berner og Sofienberg.

Bydelen har sin historiske forankring i industri- og håndverksnæring. I nærmiljøet finnes flere store åpne grøntanlegg og et myldrende liv i parker og gater. Bydelen kan på mange måter beskrives som en by i byen. Kilde: Birkelunden.no

Rodeløkka fremstår i dag som en frodig og landlig idyll. Området er kjent for sin skjermede og tilbaketrukne beliggenhet sentralt i Oslo med flotte, romantiske trehus og frodige hager. Bebyggelsen er oppført på Byantikarens gule liste som bevaringsverdig.

Gangavstand til Grünerløkka, Torshov, Løren og Tøyen.

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

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

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

Boligen ligger ikke langt unna Carl Berner - nærmiljøet byr på det aller meste av forretnings- og servicetilbud, som dagligvarebutikker og postkontor. Coop Prix, Joker, Kiwi og søndagsåpne Bunnpris ligger like ved. Narvesen, 7-11, apotek, sushi, Kaffekompagniet og W. B. Samson bakeri er ikke langt unna.

Området har et av Oslos beste tilbud av offentlig kommunikasjon. Busslinjene 20, 21, 28, 31 og 57, samt 17-trikken stopper like rundt hjørnet. Det er kun en liten rusletur til T-bane (Carl Berner) med direktelinjer til blant annet Nydalen, Blindern, Forskningsparken, Ullevål sykehus, sentrum m.m. Se forøvrig www.ruter.no. Det går

også flybuss fra Carl Berner plass.

Området opplever for tiden oppsving i utviklingen og det satses mye. For å nevne er Tøyenbadet i ferd med å bli til et større badeland med innendørs og utendørs basseng, Den populære øya-festivalen er flyttet til Tøyenparken. Med andre ord er ikke et kjøp av leilighet i dette området bare et hjem, men også en investering både økonomisk og kulturelt. Alt dette; rett utenfor døren.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Andreas Grønstad Jahnsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

UTVENDIG

Beskrivelse av bygningsdeler bygger på kjente opplysninger for boliger i området samt det som var vanlig byggemåte da boligen ble oppført. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særlig kritiske områder er risiko konstruksjoner, rom under terreng, membranløsninger, isolasjon i gulv, vegger og himling, vann og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

INNVENDIG

Gulv: laminat, fliser.

Vegger: malte flater, fliser.

Himling: malte flater

Etasjeskiller er av betongdekke. Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speil, armatur, downlights, opplegg for vaskemaskin, servant med innredning, dusj hjørne med innfellbare glassdører, vegghengt toalett.

KJØKKEN

Tidsriktig glatt innredning, soft close, ledlys under overskap, laminat benkeplate med nedfelt stålkum og keramisk topp, integrert komfyr, oppvaskmaskin, kjølfrys. Det er avtrekk via balansert anlegg.

SPESIALROM

Toalettrom med flislagt gulv, fliser og malte flater på vegger, belysning, avtrekk, vegghengt toalett, servant med innredning, speil.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap. Det er antatt avløpsrør av støpejern. Ligger skjult i konstruksjonen. Boligen har balansert ventilasjon. Det er installert fjernvarme, radiatorer. Sikringsskap med automatsikringer. Brannvarslingsanlegg og sprinkelanlegg på gården.

Innhold

Entré, stue/kjøkken med utgang til balkong, bad, toalettrom, tre soverom og bod.

I tillegg disponeres en bod på ca. 2,5 kvm merket nr. 38.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Alle hvitevarer medfølger leiligheten.

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: 5700 kroner for ett år

Motorsykel og moped: 2850 kroner for ett år

El-bil : 1920 kroner for ett år

El-motorsykel og el-moped: 960 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

Chubb European Group SE filial Norge

Polisenummer
NOFRNA03292

Diverse

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.

Leiligheten vaskes kun før visning, og ikke på nytt før overtakelse.

Energi

Oppvarming

Det er installert fjernvarme, radiatorer.

Energikarakter

D

Energifarge

Grønn

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 8 150 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info formuesverdi

Leiligheten har per salgsoppgavedato ingen registrert formuesverdi, da den er en del av et nystiftet borettslag. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

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).

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.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene for et fullt driftsår er kr 4 433,- pr. måned. Felleskostnader inkluderer oppvarming, varmtvann, internett 100 mbps, andel tomtefesteavgift, vaktmestertjenester, renhold av fellesarealer, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, forretningsførerhonorar, drift og vedlikehold m.m.

Avtale om internett med Telia 100mb linje (betales gjennom felleskostnader). Ingen fellesavtale om TV, men den enkelte andelseier kan oppgradere med dette selv.

Felleskostnadene vil kunne endres i samsvar med de til enhver tid gjeldende kostnader og vedtak.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 433

Borettslaget

Borettslagsnavn

Dælenenggata 40 Borettslag

Organisasjonsnummer

932231174

Andelsnummer

87

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap. Dokumentet ligger vedlagt i prospektet.

Heimstaden Bostad Invest 10 AS (Heimstaden Bostad) eier cirka 4,000 boliger i Norge. De fleste av Heimstaden Bostads leietakere kan bo så lenge de ønsker (tidsbestemte kontrakter). Leiligheten som selges er sagt opp av leietaker og er en andel i et nyetablert borettslag. Før årsskiftet 2023/2024 ble eiendommen som leiligheten ligger i overført til borettslaget i to steg. Borettslaget kjøpte først aksjeselskapet som eide eiendommen, oppløste deretter aksjeselskapet og overtok med dette eierskap til eiendommen.

Gjennom overføringen har borettslaget overtatt aksjeselskapets regnskapstall for 2023, som innebærer følgende:

Negativ regnskapsmessig egenkapital - ingen praktisk konsekvens for borettslaget eller andelseierne: Borettslagets balanse viser en negativ egenkapital som representerer differansen mellom eiendommens bokførte verdi (eiendommens kjøpesum for mange år siden) og kjøpesummen da borettslaget kjøpte aksjeselskapet i 2023 (markedsverdi). Den regnskapsmessige negative egenkapitalen har ingen konsekvens for borettslaget eller andelseierne, men forblir i regnskapet. Dette følger også av notene til regnskapet.

2023 regnskapet viser det tidligere aksjeselskapets virksomhet - blir ikke videreført i borettslaget fremover: Borettslagets regnskap for 2023 inkluderer virksomheten til det oppløste aksjeselskapet, med leieinntekter og driftskostnader for eiendommen. Fremover vil borettslagets regnskaper reflektere normal borettslagsdrift, med inntekter fra felleskostnader og løpende driftskostnader

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

Styregodkjennelse

Andelseier(e), bortsett fra stifter, 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.

Vedtekter/husordensregler

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

Dokumentene kan sees hos megler.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt såfremt det ikke er til sjenanse for de andre beboerne, og skal godkjennes av styret.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBF/ Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 225, bruksnummer 73 i Oslo kommune. Andelsnr. 87 i Dælenenggata 40
Borettslag med orgnr. 932231174

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/225/73/79:

08.02.2010 - Dokumentnr: 96484 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Årlig festeavgift: NOK 88 032

Gjelder fra dato: 15/12-2009

Pant for forfalt festeavgift

for inntil 3 års forfalt festeavgift

Bestemmelser om regulering av leien

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:73 Snr:43 F m.fl.

Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår - feste

Årlig festeavgift: NOK 528 192

Bestemmelser om regulering av leien

Bestemmelse om bebyggelse

Så lenge det er lån med pant i festeretten skal ikke festekontrakten løpe ut

Pant for forfalt festeavgift

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:73 Snr:13 F m.fl.

25.08.2014 - Dokumentnr: 708007 - Erklæring/avtale

Gjelder feste

Rettighetshaver: Dælenenggata 40 Tomteselskap AS
Org.nr: 994 920 782
Rett til å montere antenner m.m
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:73 Snr:70 F m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

01.09.1936 - Dokumentnr: 405573 - Bestemmelse om vannledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:73 Snr:21 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.1936 - Dokumentnr: 405705 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:73 Snr:70 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

07.07.1937 - Dokumentnr: 404128 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:73 Snr:57 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

07.07.1937 - Dokumentnr: 404130 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:73 Snr:49 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.1937 - Dokumentnr: 403669 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:73 Snr:28 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

08.02.2010 - Dokumentnr: 96484 - Festekontrakt - vilkår
Årlig festeavgift: NOK 88 032
Gjelder fra dato: 15/12-2009
Pant for forfalt festeavgift
for inntil 3 års forfalt festeavgift
Bestemmelser om regulering av leien
Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:73 Snr:38 m.fl.

Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår - feste

Årlig festeavgift: NOK 528 192

Bestemmelser om regulering av leien

Bestemmelse om bebyggelse

Så lenge det er lån med pant i festeretten skal ikke festekontrakten løpe ut

Pant for forfalt festeavgift

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:73 Snr:14 m.fl.

20.10.2023 - Dokumentnr: 1170787 - Reseksjonering

Snr: 87

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Grunn

Sameiebrøk: -

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

Endring av tilleggsdel

Seksjon opprettet fra fellesareal

Endring av tegninger

Endring av sameiebrøk

(Grunnbokbladet for snr. 87 er vist som et eksempel, men reflekterer det som er tilfellet for alle snr. som borettslaget eier).

I forbindelse med oppgjør og overtagelse av andelsleiligheten vil hjemmelen til borettslagets eiendom overføres fra dagens hjemmelshaver til borettslaget.

Nordeas tinglyste pant i borettslagets eiendom slettes i forbindelse med overtagelse og oppgjør av leiligheten. Pantet relaterer seg til tidligere eiers finansiering av Dælenenggata 40 og flere andre eiendommer.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for bruksendring av loft med ombygging av tak og nytt bakgårdsbygg knyttet til bygget ved oppgang C datert 26.02.2024. Det foreligger også ferdigattest for utbygging av loft med 6 boenheter datert 19.01.2024.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

19.01.2024.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

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.

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.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

8 150 000 (Prisantydning)

0 (Andel av fellesgjeld)

8 150 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

211 981 (Forholdsmessig andel dokumentavgift ifm. overskjøting av eiendom til borettslaget)

7 200 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysingsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysingsgebyr skjøte)

213 221 (Omkostninger totalt)

8 363 221 (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 223 221

Betalingsbetingelser

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

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.

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris på kr 40.000 for gjennomføring av salgsoppdraget. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg og vederlag i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er eks. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Kamilla Jæger
Partner / Eiendomsmegler
kamilla.jeger@aktiv.no
Tlf: 976 64 473

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

16.08.2024

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Dælenengata 40 G, 0557 OSLO

🏠 OSLO kommune

gnr. 225, bnr. 73

Andelsnummer 87

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 06.08.2024

Rapportdato: 06.08.2024

Oppdragsnr.: 18745-2295

Referansenummer: NA1765

Autorisert foretak: Nyverdi AS

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Taksering næring/bolig/tilstand – Verdivurdering - Eiendomsrådgivning

Rapportansvarlig

Andreas Grønstad Jahnsen
Uavhengig Takstingeniør
andreas@nyverdi.no
934 40 100



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid:
TG 1: Mer enn 1/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 2 Mer enn 2/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 3 Mer enn bygningsdelens normale levetid er oversteget.
Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil som følge av normal bruksslitasje ikke er bemerket.
Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.
En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2023

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av bygningsdeler bygger på kjente opplysninger for boliger i området samt det som var vanlig byggemåte da boligen ble oppført. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarung. Særlig kritiske områder er risiko konstruksjoner, rom under terreng, membranløsninger, isolasjon i gulv, vegger og himling, vann og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv: laminat, fliser.
Vegger: malte flater, fliser.
Himling: malte flater
Etsjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc
Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speil, armatur, downlights, opplegg for vaskemaskin, servant med innredning, dusj hjørne med innfellbare glassdører, vegghengt toalett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Tidsriktig glatt innredning, soft close, led lys under overskap, laminat benkeplate med nedfelt stålkum og keramisk topp, integrert komfyr, oppvaskmaskin, kjøl/frys.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med flislagt gulv, fliser og malte flater på vegger, belysning, avtrekk, vegghengt toalett, servant med innredning, speil.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besikket i rørskap.
Det er antatt avløpsrør av støpejern. Ligger skjult i konstruksjonen.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er installert fjernvarme, radiatorer.
Sikringsskap med automatsikringer.
Brannvarslingsanlegg og sprinkelanlegg på gården.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ikke vurdert, fellesareal.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

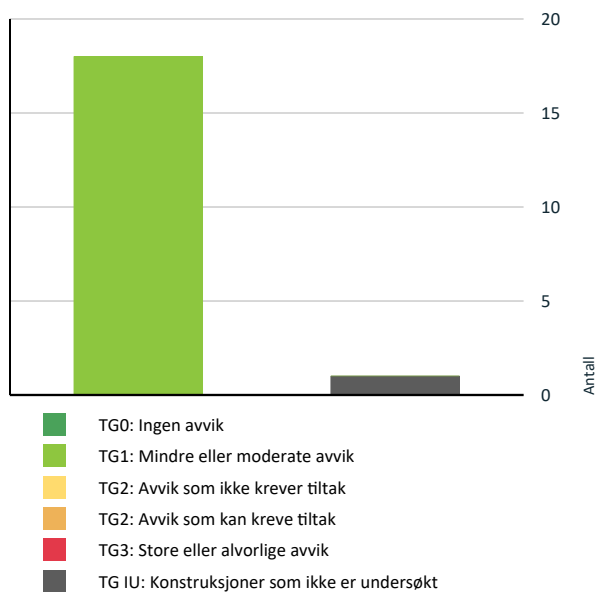
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Rominndeling stemmer med byggetegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen er innredet. Skader eller mangler som er skjult bak innredninger, møbler, tepper e.l. vil derfor ikke kunne oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er likevel hensyntatt. Takstobjektet/bygningen vil kunne ha mangler og skader som takstrappporten ikke omtaler pga. presisjonsnivået i en ordinær takstrappreport, men dette er likevel hensyntatt i selve vurderingen. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrappporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan - og Bygningsloven. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi angjeldende forhold ikke lot seg bringe på det rene. Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, fyringsanlegg, røropplegg, tekniske innretninger/utstyr og lignende er ikke foretatt. Fallforhold i våtrom er kontrollert. Det er ikke foretatt kontroll av overflateavvik i forhold til toleransekrav angitt i NS3420, dvs. eventuelle skjevheter av gulv eller konstruksjonselementer. Arealer er angitt etter målereglene i NS3940, med endringer etter retningslinjene til NTF. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. MERK: Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2023

Anvendelse
Midlertidig brukstillatelse

Standard
Gjennomgående god standard på overflater og utstyr. Leiligheten inneholder følgende rominndeling: entré, 3 stk. soverom, toalett, bad/wc, stue/kjøkken med utgang til balkong, bod. Det medfølger/disponeres bod nummer 38 på ca. 2,5 kvm..

Vedlikehold
Normalt vedlikehold må påregnes.

UTVENDIG

1 TO 1 Vinduer

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

1 TO 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

1 TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong belagt med terrassebord.



Ca. 11,8 kvm.

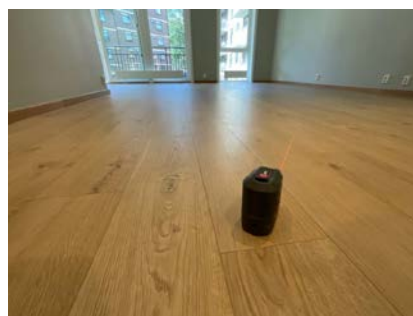
INNSENDIG

1 TO 1 Overflater

Gulv: laminat, fliser.
Vegger: malte flater, fliser.
Himling: malte flater

1 TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.



Nivellering stue/kjøkken, avvik ca. 10 mm, tillatt total avvik er 15 mm på betong dekke.

1 TO 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD/WC

Generell

Tilstandsrapport

Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speil, armatur, downlights, opplegg for vaskemaskin, servant med innredning, dusj hjørne med innfellbare glassdører, vegghengt toalett.



3 ETASJE > BAD/WC

1 TO 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

3 ETASJE > BAD/WC

1 TO 1 Overflater Gulv

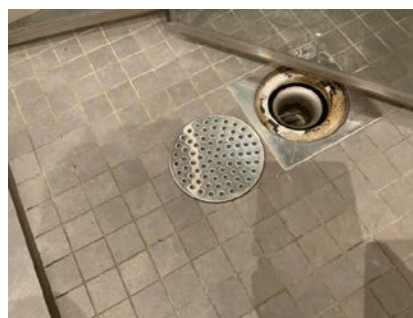
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.



3 ETASJE > BAD/WC

1 TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



3 ETASJE > BAD/WC

1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning

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

3 ETASJE > BAD/WC

1 TO 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

3 ETASJE > BAD/WC

1 TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da badet er nytt, FDV foreligger, reklamasjonstiden løper.

KJØKKEN

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN M/UTG BALKONG

Overflater og innredning

Tidsriktig glatt innredning, soft close, led lys under overskap, laminat benkeplate med nedfelt stålkum og keramisk topp, integrert komfyr, oppvaskmaskin, kjøl/frys.

Tilstandsrapport



3 ETASJE > STUE/KJØKKEN M/UTG BALKONG

1 TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.



1 TG IU Avløpsrør

Det er antatt avløpsrør av støpejern. Ligger skjult i konstruksjonen.

SPESIALROM

3 ETASJE > TOALETTRUM

1 TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagt gulv, fliser og malte flater på vegger, belysning, avtrekk, vegghengt toalett, servant med innredning, speil.



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



1 TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringsskap med automatsikringer.

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.

2023 Når leiligheten var ny

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei



TO 1 Branntekniske forhold

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

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

Brannvarslingsanlegg og sprinkelanlegg på gården.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass 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).

Arealet 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, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 3 etasje | 82 | 3 | | 85 | 12 |
| SUM | 82 | 3 | | | 12 |
| SUM BRA | 85 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|--|-----------------------------|----------------------------|
| 3 etasje | Entré , 3 stk. soverom , Stue/kjøkken m/utg balkong, Bad/wc , Toalettrom , Bod | | |

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Rominndeling stemmer med byggetegninger.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ny leilighet i 2023

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM(m2) | S-ROM(m2) |
|--------------------------------------|------------|------------|
| Boligbygg med flere boenheter | 79 | 3 |

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|--------------------------|---------------|
| 06.8.2024 | Andreas Grønstad Jahnsen | Takstingeniør |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|----------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 301 OSLO | 225 | 73 | | 0 | 2276.1 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Dælenenggata 40 G

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|------------------------------------|-----------|-----------|------------------|--------------------------------|
| 7303/DÆLEENEGGATA 40 BORETTSLAG | 932231174 | 7303 | | Heimstaden Bostad Invest 10 AS |

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

87

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og populær beliggenhet på Rodeløkka, like ved Carl Berners plass og Birkelunden. Området kan by på butikker, serveringssteder, treningssenter samt de fleste andre servicetilbud. I nærheten finner du fine rekreasjonsområder som Torshovparken, Sofienbergparken og Ola Narr. Gangavstand til Botanisk Hage, Tøyenparken og Tøyenbadet. Kort vei til Akerselva med flotte turmuligheter og Grünerløkka med café- og uteliv, samt spennende shopping-muligheter. God offentlig kommunikasjon.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Planert og opparbeidet fellesareal.

Tinglyste/andre forhold

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av fellesutgifter i borettslaget utover det som er nevnt i dette dokumentet. Det henvises forøvrig til borettslagets årsberetning og regnskap, eventuelt vedlikeholdsplan for borettslaget. Ifølge eier foreligger det ingen offentlige krav eller påbud. Denne opplysning er ikke kontrollert av takstmannen. Generelt vil det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i taksten, dette er likevel hensyntatt i vurderingen. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i P- arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene som bestemmer betegnelsen og om de defineres som P-rom eller som S-rom, men i mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som P- Rom eller S-Rom selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Siste hjemmelovergang

År

2006

Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---------|----------|------|----------------|--------------|
|---------|----------|------|----------------|--------------|

Kommentar

Bygningsforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---------------|------|-----------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring | | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Rekvirent | | | Ikke gjennomgått | | Nei |

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NA1765>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma:

Oppdragsnummer:

Adresse:

Dælengengata 40G

Når kjøpte du boligen? Hvor lenge har du bodd i boligen? År mnd

Har du bodd i boligen de siste 12 mnd? Nei Ja

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Chub

Polise/avtaln:

Selger 1 fornavn: Heimstaden Bostad Invest AS

Etternavn:

Selger 2 fornavn:

Etternavn:

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

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

Nei Ja

Beskrivelse

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

Nei Ja

Beskrivelse

Nybygg fra 2022/2023

2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

Beskrivelse

Nybygg 2022/2023

2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

Beskrivelse

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

Beskrivelse

AG Gruppen AS

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

Nei Ja

Beskrivelse

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

Nei Ja

Beskrivelse

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

Nei Ja

Beskrivelse

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

Nei Ja

Beskrivelse

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

Nei Ja

Beskrivelse

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

Beskrivelse

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

Nei Ja

Beskrivelse

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

Nei Ja

Beskrivelse

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

Nei Ja

Beskrivelse

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

Nei Ja

Beskrivelse

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

Nei Ja

Beskrivelse

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

Nei Ja

Beskrivelse

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

Nei Ja

Beskrivelse

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

Beskrivelse

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

Nei Ja

Beskrivelse

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

Beskrivelse

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

Nei Ja

Beskrivelse

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

Nei Ja

Beskrivelse

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

Nei Ja

Beskrivelse

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

Nei Ja

Beskrivelse

15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken a eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
 Nei Ja Beskrivelse
16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømr saneres eller fylles igjen med masser?
 Nei Ja Beskrivelse
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
 Nei Ja Beskrivelse Sist målte radonverdi:
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
 Nei Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja Beskrivelse
22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:
 Nei Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei Ja Beskrivelse

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

Nei Ja Beskrivelse

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

Nei Ja Beskrivelse

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

Nei Ja Beskrivelse

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

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Salg «off-market» er salg uten markedsføring og interessen for eiendommen i det åpne markedet blir derfor ikke prøvd.

Selger er kjent med og aksepterer at salg «off market» vil medføre usikkerhet knyttet til om markedets høyeste pris oppnås. Selger bekrefter at megler har informert om

- avhendingslovens regler
- skatteregler/eventuell gevinstbeskatning ved ev. salg av utviklingseiendommer, risiko ved blanco skjøte samt opplyse om at selger i disse tilfellene må signere en tidsbegrenset generalfullmakt (typisk ved salg til utbyggere) o.l

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

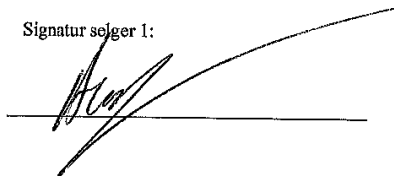
Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 15.7.2024

Sted Oslo

Signatur selger 1:



Signatur selger 2:



Årsregnskap

2023

Dælenenggata 40 Borettslag

Org.nr.:932 231 174

Resultatregnskap

Dælenenggata 40 Borettslag

| | Note | 2023 |
|--|------|------------------|
| Driftsinntekter og driftskostnader | | |
| Leieinntekter | 3 | 7 321 649 |
| Sum driftsinntekter | | <u>7 321 649</u> |
| | | |
| Annen driftskostnad | | 3 580 172 |
| Sum driftskostnader | | <u>3 580 172</u> |
| | | |
| Driftsresultat | | <u>3 741 477</u> |
| | | |
| Finansinntekter og finanskostnader | | |
| Renteinntekt | | 68 |
| Resultat av finansposter | | <u>68</u> |
| | | |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | <u>3 741 546</u> |
| | | |
| Skattekostnad på resultat | | 823 140 |
| Årsresultat | 8 | <u>2 918 406</u> |
| | | |
| Overføringer | | |
| Annen egenkapital | | 2 918 406 |
| Sum overføringer | | <u>2 918 406</u> |

Balanse

Dælenenggata 40 Borettslag

| EIENDELER | Note | 2023 |
|---|-------------|---------------------------|
| Varige driftsmidler | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 6 | <u>216 819 491</u> |
| Sum varige driftsmidler | | <u>216 819 491</u> |
| Sum anleggsmidler | | <u>216 819 491</u> |
| Omløpsmidler | | |
| Fordringer | | |
| Bankinnskudd og kontanter | | 513 068 |
| Sum omløpsmidler | | <u>513 068</u> |
| SUM EIENDELER | | <u>217 332 560</u> |

Balanse

Dælenenggata 40 Borettslag

| EGENKAPITAL OG GJELD | Note | 2023 |
|---|-------------|----------------------------|
| Egenkapital | | |
| Andelskapital borettslag | 9 | 485 000 |
| Annen egenkapital | | 2 948 404 |
| Sum egenkapital før kontinuitetsdifferanse | | <u>3 433 404</u> |
| Kontinuitetsdifferanse | | -397 593 019 |
| Sum egenkapital | 8 | <u>-394 159 615</u> |
| Gjeld | | |
| Avsetning for forpliktelseser | | |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Borettsinnskudd | | 598 056 528 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | <u>598 056 528</u> |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Betalbar skatt | | 823 140 |
| Gjeld til konsernselskap | | 12 387 393 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 225 113 |
| Sum kortsiktig gjeld | | <u>13 435 646</u> |
| Sum gjeld | | <u>611 492 174</u> |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | <u>217 332 560</u> |

Oslo, 17.06.2024
Styret i Dælenenggata 40 Borettslag

Marianne Frønsdal
styreleder

Christoffer Øvereng Haugan
styremedlem

Noter 2023

Dælenenggata 40 Borettslag

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Konter og bankinnskudd er klassifisert som bankinnskudd, kontanter o.l. Innestående eller trekk i konsernkontoordning er presentert henholdsvis som andre kortsiktige fordringer eller annen kortsiktig gjeld i balansen.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Boligeiendommer som anses å ha en åpenbar høyere verdi enn bokført er ikke avskrevet, jfr egen note om varige driftsmidler.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med standardsats på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt

Noter 2023

Dælenenggata 40 Borettslag

på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Konsern

Selskapet er et datterselskap av Heimstaden AB konsernet. Konsernregnskap utarbeides av Heimstaden Bostad AB og utleveres ved henvendelse i Sognveien 9 C i Oslo.

Noter 2023

Dælenenggata 40 Borettslag

Note 2 Fusjon

Dælenenggata 40 Borettslag kjøpte 17.10.2023 alle aksjene i Dælenenggata 40 AS fra Heimstaden Bostad Invest 10 AS.

Dælenenggata 40 AS (overdragende selskap) ble deretter fusjonert med Dælenenggata 40 Borettslag (overtakende selskap) etter de ulovfestede reglene om skattefri fusjon mellom denne typen selskaper. Ved fusjonen overtok Dælenenggata 40 Borettslag alle Dælenenggata 40 AS sine eiendeler, rettigheter og forpliktelser i sin helhet. Praktisk er fusjonen gjennomført som en selskapsrettslig likvidasjon av Dælenenggata 40 AS.

Fusjonen er gjennomført etter bestemmelsene i aksjelovens kapittel 14 og skattelovens bestemmelser om skattefri fusjon. Fusjonen er gjennomført med skattemessig virkning fra 01.01.2023 og regnskapsmessig virkning fra 01.09.2023. Sammenstillingstall er ikke omarbeidet.

Noter 2023

Dælenenggata 40 Borettslag

Note 3 Vesentlige transaksjoner

Dælenenggata 40 Borettslag

Borettslaget er stiftet i 2023 og samme år kjøpte borettslaget aksjeselskapet Dælenenggata 40 AS, som eide eiendommen Dælenenggata 40 i Oslo.

Før årsskiftet 2023/2024 ble Dælenenggata 40 AS fusjonert inn i borettslaget, som medfører at;

- 1) borettslaget eier eiendommen Dælenenggata 40 direkte,
- 2) aksjeselskapet ikke lenger eksisterer, og
- 3) borettslagets regnskapstall for 2023 er relatert til aksjeselskapets virksomhet i 2023

Resultatregnskapet

Fra 1. januar 2024 vil borettslaget ikke lenger ha leieinntekter og driftskostnader slik regnskapet for 2023 viser (dette var siste året med selskapslikning). Derimot vil borettslaget ha inntekter fra felleskostnader og løpende driftskostnader fra borettslagets virksomhet.

Balanseoppstillingen

Balansen viser en negativ egenkapital på NOK 394 159 615. Dette skyldes at borettslagets eiendom er bokført til historisk kostpris på NOK 200 948 508 (fra da aksjeselskapet kjøpte eiendommen for mange år siden), mens borettslaget kjøpte Dælenenggata 40/eiendommen til virkelige verdi på NOK 598 541 528. Den negative egenkapitalen har ingen konsekvens for borettslaget eller andelseierne, men blir stående i regnskapet til evig tid.

Noter 2023

Dælenenggata 40 Borettslag

Note 4 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Det er ingen ansatte og det er ikke utbetalt godtgjørelse til selskapets tillitsvalgte eller styret. Styret lønnes fra annet konsernselskap.

Obligatorisk tjenstepensjon

Selskapet er ikke pliktig å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Revisor

Revisjonshonorar er 287,- ekskl.mva.

Noter 2023

Dælenenggata 40 Borettslag

Note 5 Varige driftsmidler

| | Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | Totalt |
|--------------------------------|---|--------------------|
| Tilgang | 216 819 491 | 216 819 491 |
| Anskaffelseskost 31.12 | 216 819 491 | 216 819 491 |
| Balanseført verdi 31.12 | 216 819 491 | 216 819 491 |

Driftsmidler består av boligeiendom i Dælenenggata 40. Driftsmidlet avskrives ikke.

Noter 2023

Dælenenggata 40 Borettslag

Note 6 Konsernmellomværende og pantheftelser

Fordringer og gjeld til konsernselskaper inngår med følgende beløp i regnskapspostene:

| Langsiktig gjeld | 2023 |
|--|--------------------|
| Langsiktig gjeld til konsern (borettsinnskudd) | 598 056 528 |
| Sum gjeld | 598 056 528 |
| Gjeld | 2023 |
| Kortsiktig gjeld til konsernselskap | 12 387 393 |
| Sum gjeld | 12 387 393 |

Eiendommen er stillet som sikkerhet for felles konserngjeld.
Bokført verdi av eiendeler stillet som pant er eiendom kr 216 819 491,-.

Noter 2023

Dælenenggata 40 Borettslag

Note 7 Skatt

| Årets skattekostnad | 2023 |
|--|------------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: | |
| Betalbar skatt | 823 140 |
| Endring i utsatt skattefordel | 0 |
| Skattekostnad ordinært resultat | 823 140 |
| Skattepliktig inntekt: | |
| Resultat før skatt | 3 741 546 |
| Permanente forskjeller | 0 |
| Endring i midlertidige forskjeller | 1 |
| Skattepliktig inntekt | 3 741 546 |
| Betalbar skatt i balansen: | |
| Betalbar skatt på årets resultat | 823 140 |
| Sum betalbar skatt i balansen | 823 140 |

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

| | 2023 |
|---|------------------|
| Varige driftsmidler | 9 059 126 |
| Sum | 9 059 126 |
| Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt | -9 059 126 |
| Utsatt skatt / skattefordel (22 %) | 0 |

Det beregnes ikke utsatt skatt av midlertidig forskjell på eiendomsverdien da den utsatte skatten i praksis aldri vil komme til beskatning i borettslaget.

Noter 2023

Dælenenggata 40 Borettslag

Note 8 Egenkapital

| | Andelskapital | Annen egenkapital | Sum egenkapital før kontinuitetsdiff | Kontinuitetsdiff | Sum egenkapital |
|----------------------|----------------|-------------------|--------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Pr. 18.09.2023 | 485 000 | 30 000 | 515 000 | -397 593 019 | -397 078 019 |
| Årets resultat | | 2 918 406 | 2 918 406 | | 2 918 406 |
| Pr 31.12.2023 | 485 000 | 2 948 406 | 3 433 406 | -397 593 019 | -394 159 613 |

| | |
|---|-------------|
| Eiendommens virkelige verdi på etableringstidspunktet | 598 541 528 |
| Historisk kostpris på eiendommen ved etableringstidspunktet | 200 948 508 |
| Kontinuitetsdifferanse | 397 593 019 |

Kontinuitetsdifferansen, som er årsaken til den regnskapsmessige negative egenkapitalen, har oppstått fordi borettslaget kjøpte aksjeselskapet/eiendommen til virkelig verdi mens den historiske kostprisen på eiendommen er mye lavere. Den virkelige verdien av egenkapitalen er kr 3 433 406, og egenkapitalen i borettslaget er derfor vurdert som forsvarlig.

Noter 2023

Dælenenggata 40 Borettslag

Note 9 Andeler

Andeler i Dælenenggata 40 Borettslag pr. 31.12 består av:

| | Antall | Pålydende | Bokført |
|------------|-----------|-----------|----------------|
| Andeler | 97 | 5 000,0 | 485 000 |
| Sum | 97 | | 485 000 |

Eierstruktur

De største andelseierne i % pr. 31.12 var:

| | Ordinære | Eierandel | Stemmeandel |
|--------------------------------|----------|-----------|-------------|
| Heimstaden Bostad Invest 10 AS | 97 | 100,0 | 100,0 |



Document history

COMPLETED BY ALL:
17.06.2024 22:09

SENT BY OWNER:
Ferdinand Ekpete · 17.06.2024 15:05

DOCUMENT ID:
HJeg643aSA

ENVELOPE ID:
Hk9hN2TSC-HJeg643aSA

DOCUMENT NAME:
Dælenenggata 40 Borettslag 17.06.24.pdf
14 pages

🕒 Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---|-------------------------|--------------------------------------|--------------|--|
| Marianne Frønsdal marianne.fronsdal@heimstaden.com | Signed Authenticated | 17.06.2024 16:43 17.06.2024 16:42 | Email Low | IP: 145.253.135.124 IP: 145.253.135.124 |
| Christoffer Haugan christoffer.haugan@heimstaden.no | Signed Authenticated | 17.06.2024 22:09 17.06.2024 22:08 | Email Low | IP: 85.165.147.251 IP: 85.165.147.251 |

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📄 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Husordensregler

Husordensreglene er laget for å skape et godt bomiljø for alle. Det skal være hyggelig og trygt å bo her i Dælenenggata 40 Borettslag og vi har alle et ansvar for å bidra til dette. Husordensreglene hjelper oss til å ha noen felles regler.

Gården vår

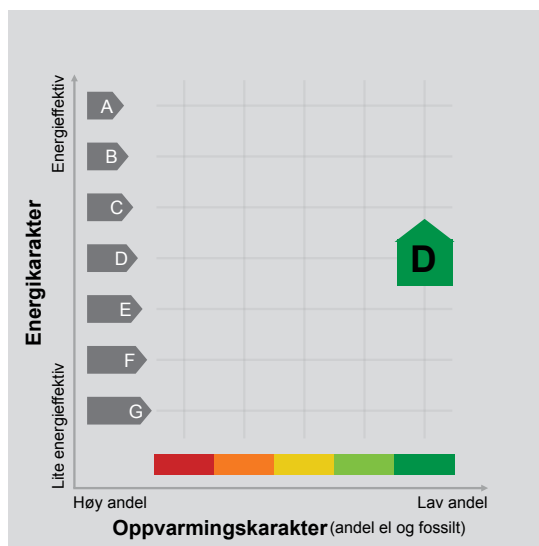
- Kildesortering: Avfall skal håndteres og kastes iht. kommunens gjeldende reglement. Pappesker, kasser, glass, farlig avfall mv., som ikke sorteres under matavfall, plastemballasje, restavfall eller papir må ikke kastes i containeren, men skal bringes til returpunkt/miljøstasjon av beboer. Papir (aviser, brosjyrer o.l.) skal kastes i egen container. [Les mer om kildesortering her.](#)
- Gårdsplass, trappeoppgang og fellesrom skal ikke brukes til oppbevaring av personlige eiendeler som sportsutstyr, barnevogn, kasser, søppelposer o.l. Vi forsøpler ikke gårdsplass og fellesarealer.
- Røyking i fellesarealer er ikke tillatt og utenfor bygget skal det ev. skje på anviste plasser eller i god avstand fra inngangsparti, vinduer og bygningen generelt, dette for å ivareta byggets brannsikkerhet og bomiljø.
- Vennligst ikke luft husdyr på selve eiendommen og enhver dyreeier er ansvarlig for å plukke opp etter seg og sitt.
- Skal du grille på din balkong eller takterrasse er det elektrisk gassgrill som gjelder.
- Det er ikke tillatt å montere parabolantenne utendørs på vegg eller balkong.

Trivsel

- Vi holder ro i tidsrommet 23-07 alle dager. Sjenerende støy som banking, boring, snekring og vaskemaskin bør man unngå etter kl. 21.
- Husk å ta hensyn til naboene dine! 😊 Planlegger du en større samling mennesker i leiligheten eller annen form for støy etter kl. 23 er det fint med et nabovarsel i forkant.
- Røyking i fellesarealer er ikke tillat.
- Dyrehold skal godkjennes av styret i brl., og er tillat så lenge det ikke er til ulempe for andre i borettslaget.

ENERGIATTEST

| | |
|-------------------|--------------------------------------|
| Adresse | Dæleneggata 40G |
| Postnummer | 0557 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 225 |
| Bruksnummer | 73 |
| Seksjonsnummer | 89 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 300676088 |
| Bruksenhetsnummer | H0402 |
| Merkenummer | e3fd0591-0a8e-494d-86ce-6f3eb7b50c44 |
| Dato | 22.03.2024 |



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

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

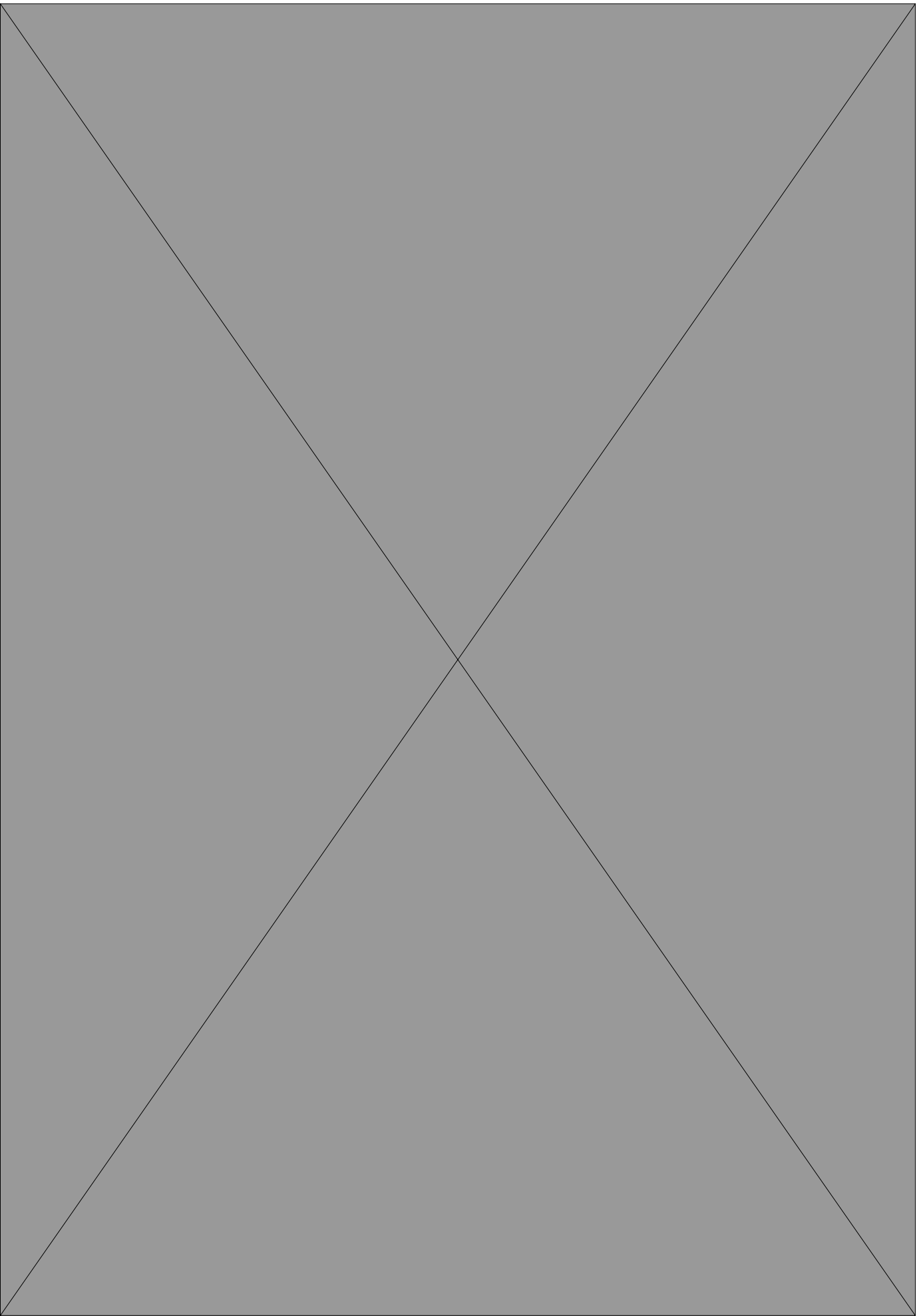
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

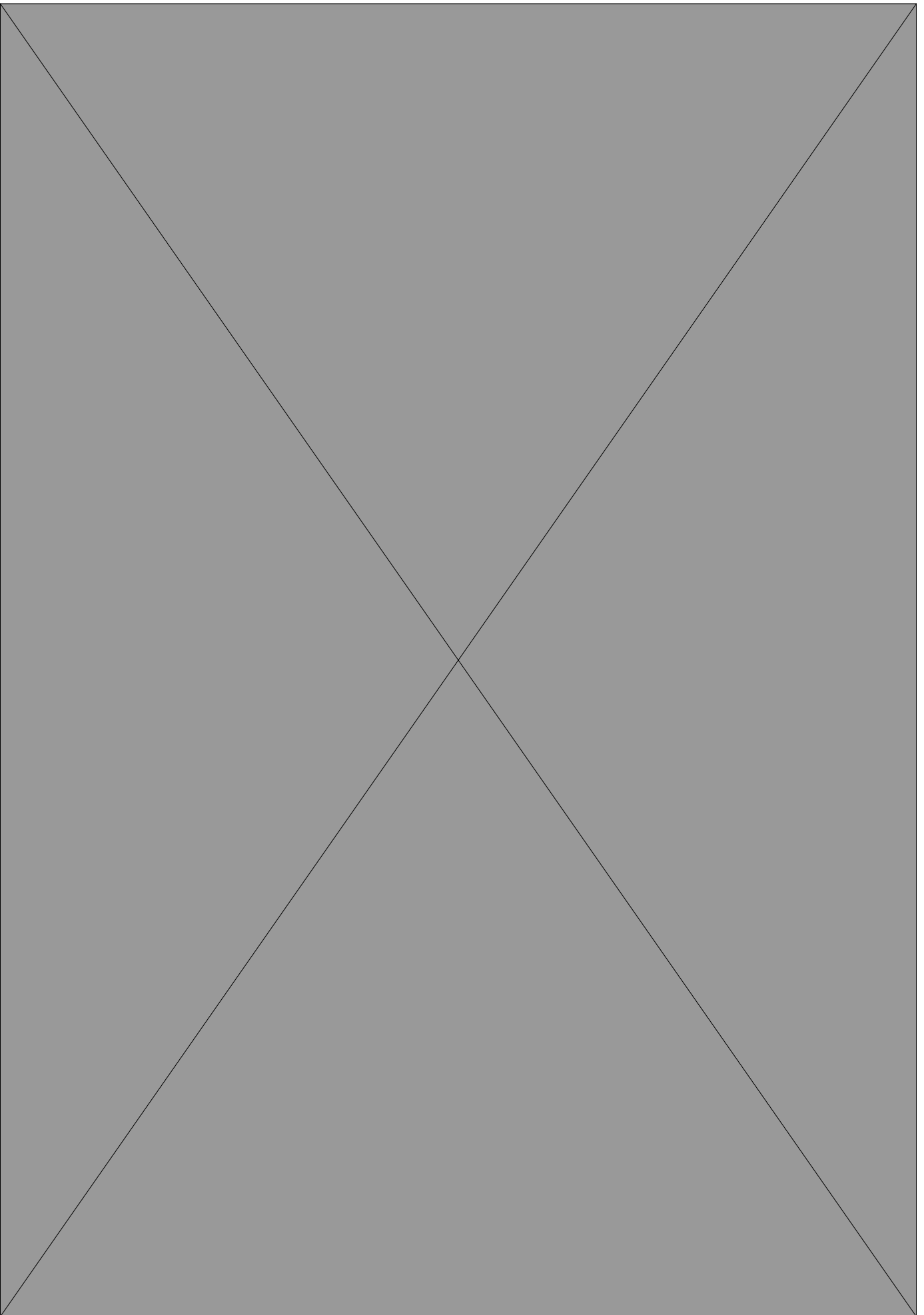
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

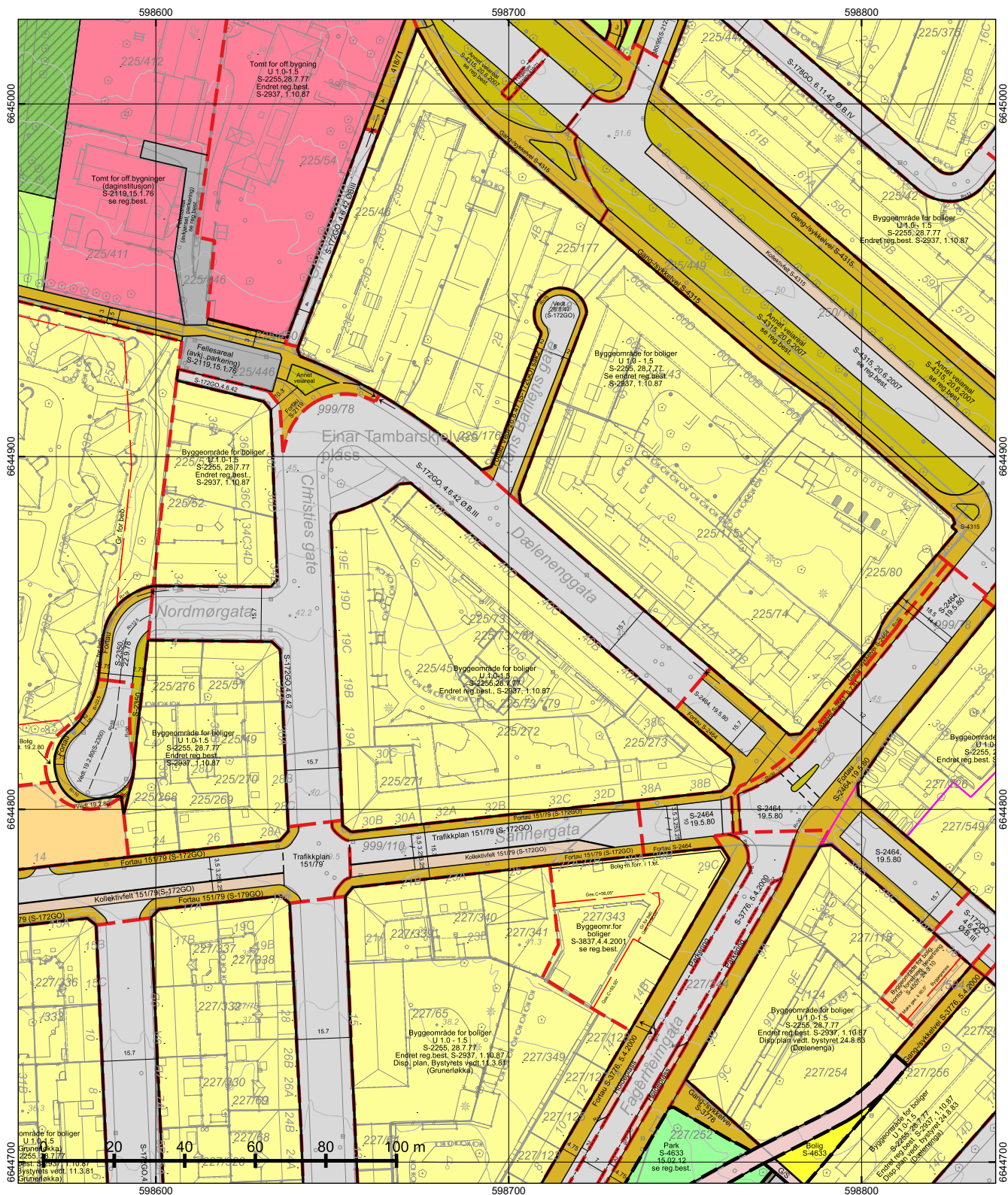
Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.







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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.06.2024
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvivalens 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

| Reguleringskart | |
|---|--------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. | |
| PlottID/Best.nr: 231811/ 86492737 | Deres ref.: 13229/ GUEL@MSAKTV |
| Adresse: DÆLENGGATA 40B | Kommentar: |
| Gnr/Bnr: 225/73 | |

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 |
|  | 70 - Felles avkjørsel |
|  | 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus |
|  | 110 - Bolig m.tilh. anlegg |
|  | 111 - Garasje i boligområde |
|  | 140 - Bolig/forr./kontor |
|  | 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg |
|  | 168 - Barnehage m.tilh.anlegg |
|  | 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn |
|  | 311 - Annet veiareal |
|  | 312 - Fortau |
|  | 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi |
|  | 315 - Kollektivfelt/kollektivgate |
|  | 317 - Offentlig gang-/sykkelvei |
|  | 330 - Parkering/utfartsparkering |
|  | 936 - Regulert fotgjengerovergang |

| | |
|---|------------------------------------|
|  | 1110 - Boligbebyggelse |
|  | 2011 - Kjøreveg |
|  | 2015 - Gang-/sykkelveg |
|  | 2019 - Annen veggrunn - grøntareal |
|  | 3050 - Park |

| | |
|---|------------------------------------|
|  | 668 - Spesialområde bevaring annet |
|---|------------------------------------|

————— RbBevaringGrense

| | |
|-----------|-----------------------------------|
| ————— | 70 - Felles avkjørsel |
| ————— | 311 - Annet veiareal |
| ————— | 312 - Fortau |
| ————— | 317 - Offentlig gang-/sykkelvei |
| - - - - - | 325 - Veigrunn i tunnel |
| - - - - - | 913 - Formålgrensning |
| ————— | 930 - Reguleringslinje |
| - - - - - | 935 - Regulert parkeringsfelt |
| - - - - - | 936 - Regulert fotgjengerovergang |
| ————— | 964 - Regulert u-gradgrense |
| ————— | Formålgrense |

| | |
|-----------|-------------------------|
| ————— | Foreløpig plan |
| - - - - - | Plangrense (gammel lov) |
| ————— | Plangrense (ny lov) |

| | |
|-----------|--|
| - - - - - | Grense for bebyggelse |
| - - - - - | Byggegrense |
| - - - - - | Beregnet senterlinje veg |
| - - - - - | Regulert kjørefelt |
| ————— | Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje) |

↑ Inn-/utkjøring



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste 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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

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

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Dælenenggata 40G
0557 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Karianne Amlie

Oppdragsnummer:

Telefon: 977 57 259
E-post: karianne.amlie@aktiv.no

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 viderefordlet 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