

A bright, modern living room with a white sofa, a wooden coffee table, and a window with a plant. The room is decorated with a white textured pillow, a vase of white flowers, and three green glasses on the coffee table. A window with a plant is visible in the background.

**aktiv.**

Dælenenggata 14B, 0567 OSLO

**Lys & delikat 2-roms i attraktivt område | Fyring og varmtvann inkl. | Sentral beliggenhet | Kort vei til t-bane og buss**



Eiendomsmegler / Partner

## Helena Holthe

**Mobil** 924 10 393

**E-post** helena.holthe@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 450 000,-

**Fellesgjeld:** Kr 19 491,-

**Omkostn.:** Kr 1 350,-

**Total ink omk.:** Kr 4 470 841,-

**Felleskostn.:** Kr 4 243,-

**Selger:** Vidar Askulv

Ina Wikheim

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet

**Eierform:** Andel

**Byggeår:** 1939

**BRA-i/BRA Total** 42/48.5 kvm

**Tomtstr.:** 1078.9 m<sup>2</sup>

**Soverom:** 1

**Antall rom:** 2

**Gnr./bnr.** Gnr. 227, bnr. 85

**Andelsnr.:** 66

**Oppdragsnr.:** 1008250035

# Lys & delikat 2-roms i attraktivt område | Fyring og varmtvann inkl.

Vi har gleden av å presentere en lys og innbydende 2-roms leilighet med herlig beliggenhet! Dette er en flott mulighet for deg som ønsker å bo svært sentralt, men likevel tilbaketrukket i et sjarmerende nabolag med nærhet til "alt" byen har å tilby. Leiligheten ligger fint til i byggets 2. etasje, og inneholder en stor stue med åpen løsning mot kjøkkenet, et bad, et soverom av god størrelse, og en bod. Med leiligheten følger det også med boder i kjeller og loft.

Verdt å merke seg:

- Åpen og luftig 2-roms med gode lysforhold
- Svært god og sosial planløsning
- Flislagt baderom med gulvvarme
- Disponerer 2 boder med god oppbevaringsplass
- Veldrevet borettslag med nydelig bakgård
- Sentralt med nærhet til offentlig kommunikasjon

Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	33
Egenerklæring .....	53
Energiattest .....	58
Boligopplysninger .....	65
Husordensregler .....	68
Vedtekter .....	72
Nabolagsprofil .....	141
Budskjema .....	150

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 42 m<sup>2</sup>

BRA - e: 6.5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 48.5 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Underetasje

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Kjellerbod.

#### 2. etasje

BRA-i: 42 m<sup>2</sup> Entré, bad, soverom, bod og stue/kjøkken.

#### 6. etasje

BRA-e: 1.5 m<sup>2</sup> Loftsbod.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Med boligen følger det en kjellerbod på 5m<sup>2</sup>,

samt en loftsbod med gulvareal på 1,5m<sup>2</sup>.

Boder er merket med nr.66.

Bod arealer utgjør til sammen 7m<sup>2</sup> BRA-E.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1078.9 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Borettslaget har en skjermet og koselig hage som er pent opparbeidet med gressplen, beplantning, sittegrupper og grill. Asfaltert parkeringsområde med biloppstillingsplasser og sykkelparkering.

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et supersentralt og etterspurt boligområde på Rodeløkka i Oslo.

Bydelen er et mangfoldig og spennende sted å bo, med et pulserende forenings- og kulturliv, samt hyggelige kafeer og populære restauranter. Her er det gange til absolutt alt man trenger i hverdagen.

På Carl Berner Torg finner du en av Norges mest moderne Coop Mega butikker med post i butikk. Her finner du også apotek, blomsterhandler og Kaffebrenneriet for en god kopp kaffe.

På Carl Berner ligger ellers et godt utvalg forretninger og servicetilbud, blant annet døgnåpen Joker, apotek, dr. Dropin, tannleger og treningssenter. Nylig har det også åpnet et spa i nærheten som tilbyr "Floating".

Fra boligen er det kort gangavstand til fotballbane og idrettshall på Dælenenga. I tillegg er det nærhet til ballbinge, lekeplass, svømmehall og tennisanlegg. Ellers er det flere treningssentre som blant annet Fresh Fitness i Dælenenggata som ligger ca. 2 min gange fra boligen, og Elixia på Ringnes Park eller SATS på Schous plass.

Boligen ligger rett ved vakre park- og grøntområder som Sofienbergparken og Birkelunden, med sitt yrende folkeliv, arrangementer og konserter. Det er også umiddelbar nærhet til Ola Narr, Tøyenparken og Botanisk hage. For hyggelige søndagsturer kan man spasere i naturskjønne omgivelser langs Akerselva opp forbi Nydalen og Frysja, og innover mot Maridalsvannet.

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Spar Dælenenggata, Kiwi Gøteborggata, samt Joker og Extra Carl Berner. Alternativt er det ca. 10 min gange til Meny og Ringnes Park Senter. I tillegg ligger det både sushi, kafeer og restauranter i nærheten, så her er det noe for enhver smak. Ellers har Markedet i Markveien, Mathallen og Grünerløkka et unikt utvalg.

Området har et godt kollektivtilbud via buss, trikk og T-bane. Nærmeste holdeplass er Carl Berners plass som ligger ca. 200 m fra boligen. Med bil tar det ca. 4 min til Torshov, 6 min til Oslo S, 6 min til Nydalen, 9 min til Majorstuen og 35 min til Oslo Lufthavn.

I den gamle Verkstedhallen ligger Carl`s, et serveringssted med ulike tilbud.

### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

### **Bygningssakkyndig**

Glenn-Erik Larsen

## **Type takst**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Blokken fremstår med yttervegger i teglstein konstruksjon. Leilighetens etasjeskille i betong. Yttertak i saltak konstruksjon tekket med takstein.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Glenn-Erik Larsen i Larsens Takst Service AS.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

\*Vinduer:

-TG settes ut i fra alder på glass, da isoleringsevne i glass vil reduseres med årene.

\*Varmesentral:

-TG settes ut i fra alder på anlegget, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

\*Sluk, membran og tettesjikt:

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

\*Ventilasjon på bad:

-Rommet har kun naturlig ventilasjon.

\*Avtrekk på stue/kjøkken:

-Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Det er gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

\*Elektrisk anlegg:

-Se tilstandsrapport.

\*Vegger og himling på bad:

-Det er gitt TG.2 på veggflater grunnet brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

\*Gulv på bad:

-Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik, øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

## **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Fra CEVA oktober 2024: Varmeanlegg Det er nå innstalert et nytt ekspansjonssystem med innebygd utlufter, samt et filter på varmeanlegget. Dette innebærer at det ikke skal være behov for at beboerne selv lufter radiatorene.

Arbeid utført av: CEVA

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Fra CEVA oktober 2024: Varmeanlegg Det er nå innstalert et nytt ekspansjonssystem med innebygd utlufter, samt et filter på varmeanlegget. Dette innebærer at det ikke skal være behov for at beboerne selv lufter radiatorene.

-Er det foretatt radonmåling?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det er lave radonmålinger i bygget. Det er foretatt jevnlig undersøkelser. Men kun foretatt i leilighetene i 1. etasje og i kjeller.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Det har blitt vedtatt for ett par år siden at takterrasse kan bygges. Det er diskutert i styret om en prosjektgruppe skal settes sammen for å jobbe med å bygge takterrasse, men dette arbeidet er per nå ikke påbegynt.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det ble i 2022 foretatt behandling for skjeggkre i alle 48 boenheter i borettslaget. Det er uvisst hvor mange leiligheter som hadde skjeggkre.

## **Innhold**

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og inneholder entré, bad, bod, soverom, og stue/kjøkken. I tillegg disponerer leiligheten en loftsbod på 1,5 m<sup>2</sup>, og en kjellerbod på 5 m<sup>2</sup>.

## **Standard**

ENTRÈ

Inn i boligen ønskes du velkommen av en lys og trivelig entré med gode oppbevaringsmuligheter.

#### STUE

Innbydende og åpen stue med god plass til en romslig sofagruppe med tv-møblement. Leiligheten har malte vegger i en delikat fargetone som gjør det enkelt å innrede med ønsket interiør. Mellom stuen og kjøkkenet er det plass til å innrede med en romslig spisegruppe.

#### KJØKKEN

Kjøkkenet ligger i en åpen, men likevel tilbaketrukket løsning fra stuen. Moderne og lekkert IKEA-kjøkken med en god kombinasjon av skap- og benkeplass. Kjøkkeninnredningen fremstår med glatte fronter, foliert benkeplate med oppvaskkum, lys under overskap, ventilator med kullfilter, integrert oppvaskmaskin og frittstående kombiskap.

#### BAD

Flislagt badrom med behagelige varmekabler i gulv. Badersinnredning med servant på underskap, gulvstående toalett, speil, dusj plass med svingbare glassdører og opplegg for vaskemaskin.

#### SOVEROM

Luftig soverom med garderobeløsning og plass til dobbeltseng og øvrig møblement. Vinduet på soverommet sørger for et godt, naturlig lysinnslipp som gir et lunt soverom.

#### **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**

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

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Tv/internett fra Telenor er inkludert i felleskostnader.

#### **Parkering**

Borettslaget disponerer flere parkeringsplasser. Styret informerer at plass nr. 2 er en fri parkeringsplass der alle medlemmer av borettslagets facebookgruppe kan booke parkeringstid. Denne plassen er ment så alle som trenger parkering skal få mulighet, da den er ment for korttidsparkering. Videre har de fire parkeringsplasser til utleie for



kr 833 per måned. Ihht. informasjon fra selger så er det 3 stk på venteliste. Selger er en av de, det vil si det er 2 stk. på venteliste. Informasjonen er pr. 20.april 2025.

Videre er det beboerparkering i området. Ved godkjent beboerparkeringssøknad kan man parkere døgnet rundt - også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser beboerparkering, indre by, 2025:

- Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: kr 6.200
- Elbil: kr 2.090
- Motorsykkel og moped: kr 3.100
- El-motorsykkel og el-moped: kr 1.045

Det tas forbehold om prisendring. For mer informasjon og priser for andre transportmidler se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/beboerparkering-for-privatpersoner/>

### **Forsikringsselskap**

If Skadeforsikring NUF

### **Polisenummer**

SP586937

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

## Energi

### **Oppvarming**

Oppvarming ved fjernvarme via radiatorer i leiligheten. Gulvvarme på bad.

### **Energikarakter**

F

### **Energifarge**

Grønn

**Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 4 450 000

**Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter inngår i felleskostnader.

**Formuesverdi primær**

Kr 1 030 251

**Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 4 121 003

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**Info formuesverdi**

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

**Andre utgifter**

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

### **Tilbud 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**

Felleskostnader på kr. 4 243,- pr. mnd.

Herav:

- Fellesutgifter: kr. 3 143,-
- Avdrag fellesgjeld: kr. 560,-
- Renter fellesgjeld: kr. 72,-
- Tv/internett: kr. 468,-

I fellesutgiftene inngår fjernvarme, varmtvann, vaktmester, kommunale avgifter, drift og vedlikehold av fellesareal, felles bygningsforsikring, forretningsførsel og styrehonorar.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader og eventuelt fellesgjeld kan variere over tid som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud, utlånsrente og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller årsmøte. Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 4 243

### **Andel Fellesgjeld**

Kr 19 491

### **Fellesgjeld pr. dato**

21.11.2025

### **Kommentar fellesgjeld**

Lånummer: 114823727, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 08.04.2025: 4.61% pa.

Antall terminer til innfrielse: 11

Saldo per 08.04.2025: 938 788,-

Andel av saldo: 19 492,-

Første termin/første avdrag: 01.04.2023 ( siste termin 01.01.2028)

Det tas forbehold om at borettslaget kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato og dermed ikke opplyst til megler. Det tas forbehold om endringer i felleskostnader som resultat av endring i renten.

**Andel fellesformue**

Kr 8 348

**Andel fellesformue dato**

31.12.2024

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Dælenenga Borettslag

**Organisasjonsnummer**

950291370

**Andelsnummer**

66

**Om borettslaget**

Andelen er en del av Dælenenga Borettslag (org.nr. 950 291 370), bestående av totalt 48 boliger og 2 næringslokaler. Borettslaget hadde et årsresultat i 2024 på kr - 4 482,- (før nedbetaling på fellesgjeld). De disponible midlene (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) var per 31.12.2024 kr 402 092,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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

Styret informerer pr. 14.03.2025 om følgende:

- Vi har akkurat gjennomført årets generalforsamling.
- Vi har alltid prosjekter på planen. Vi ønsker å blant annet å bytte belysning i trappeoppganger, og har også begynt å diskutere utskiftning av vinduer på nytt.
- Vi diskuterer fortsatt fremgangsmåte for å gå i gang med takterrasse. Dette vil kunne være et prosjekt som direkte krever økte felleskostnader.
- Økonomien er stabil, men grunnet økte utgifter til forsikring, Oslo kommune osv. må vi vurdere å øke felleskostnadene på bakgrunn av dette fremover.

Oppsummering av planer for borettslaget og styrets arbeid i tiden fremover:

-Dugnad våren 2025.

-Innkjøp av nye hagemøbler og gassgrill.

-Utbedring og mer undersøkelser av rørsystemer.

-Vurdere tiltak på vinduer, evt. vurdere utskifting av vinduer.

-Reparere trappen ned til fyrrømmet.

-Fortsette utskifting av belysning i trappeoppganger og inngangspartier.

-Kontinuerlig HMS-arbeid.

-Møte om takterrasseprosjektet. Styret informerer at de ønsker å diskutere saken på årets fysiske generalforsamling. Om det er ønske for gjennomføring vil prosjektet innebære et felles lån. Estimert på størrelse foreligger ikke.

-Kartlegge utstyr opp mot TV / Internett opp mot samtlige leiligheter: Styret informerer at de i løpet av senhøsten 24 byttet ut alt internett og TV.

- Gjøre tiltak i forbindelse med høye radonmålinger. Selger sitter i styret og kan informere om at hun har vært i kontakt med et firma som gjennomfører radonmålinger. De har flere år på rad sagt at de ikke behøver å måle fordi de har så lave verdier og de fraråder de å bestille nye prøver. Styreleder ønsker dog fortsatt å gjennomføre målinger.

Overnevnte prosjekter kan medføre økning av fellesgjeld og felleskostnader.

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommande årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

### **Regnskap/budsjett**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

### **Styregodkjennelse**

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å

gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjenning ikke er saklig begrunnet.

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

#### **Vedtekter/husordensregler**

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

#### **Dyrehold**

Det er bare tillatt å holde kjæledyr etter skriftlig tillatelse fra styret. For at styret skal kunne gi slik tillatelse, er det en forutsetning at andre leieboere ikke sjeneres. Styret kan etter søknad gjøre unntak i spesielle tilfeller. Utekatter tillates ikke.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Boligbyggelaget USBL

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 227, bruksnummer 85 i Oslo kommune. Andelsnr. 66 i Dælenenga Borettslag med orgnr. 950291370

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

301/227/85:

11.02.1938 - Dokumentnr: 401447 - Best. om adkomstrett

Bestemmelser om felles gårdsplass m.v.

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

13.05.1938 - Dokumentnr: 403207 - Opprettelse av matrikkelenheten  
OPPRETTELSE - FRADELT FRA DÆLEENENGGT 10B - UTGÅTT

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ekspedisjonsdokument på eiendommen, fra 1934.

Det er også utstedt ferdigattest på rehabilitering av baderom, fra 2002.

Bygningstegningene fra kommunen, viser at det er foretatt bruksendringer i boligens hoveddel etter byggeår. Kjøkkenet er flyttet ut i stuen og det er etablert et soverom i rom tidligere benyttet til kjøkken. Det foreligger følgelig ingen godkjenning. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår i dag og bærer videre risiko. Dagens eier har ikke utført endringen, det var allerede utført da de kjøpte leiligheten. Kopi av tegninger og eventuelle attester kan fås ved henvendelse hos megler.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til bolig med tilh. anlegg i reguleringsplan S-2255.

Pågående byggesaker i området:

Dælenenggata 16 - Oppføring av balkonger

Saksnummer: 201202368

Siste bevegelse: Siste dok. 30.08.2024

### **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.

### **Legalpant**

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

### **Kommentar bo- og driveplikt**

Ikke aktuelt.

### **Kommentar konsesjon**

Ikke aktuelt.

## Kommentar odelsrett

Ikke aktuelt.

# 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.

## **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

## **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 450 000 (Prisantydning)

---

19 491 (Andel av fellesgjeld)

---

4 469 491 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

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

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

---

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 470 841 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 478 741 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 481 541 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 1 350

#### **Betalingsbetingelser**

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

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

#### **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 tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

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

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

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt en provisjon på 1,15% for gjennomføring av salgsoppdraget på denne eiendommen.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Tilretteleggingsgebyr: kr. 22 900,-

Visninger: kr. 3 490,- pr. stk.

Oppgjørshonorar: kr. 7 990,-

Markedspakke: kr. 19 990,-

Garantipremie/inneståelse: kr. 3 000,-

Søk eiendomsregister og elektronisk signering: kr. 2 490,-

Eierskiftegebyr: kr. 6 500,-

Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet: kr. 545,-

Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig: kr. 4 500,-

Dersom handel ikke kommer i stand har oppdragstaker krav på dekning påløpte utlegg, samt vederlag for utført arbeid med kr. 3 490,- pr. time inkl. mva begrenset oppad til kr. 34 900,-. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

### **Oppdragsansvarlig**

Helena Holthe

Eiendomsmegler / Partner

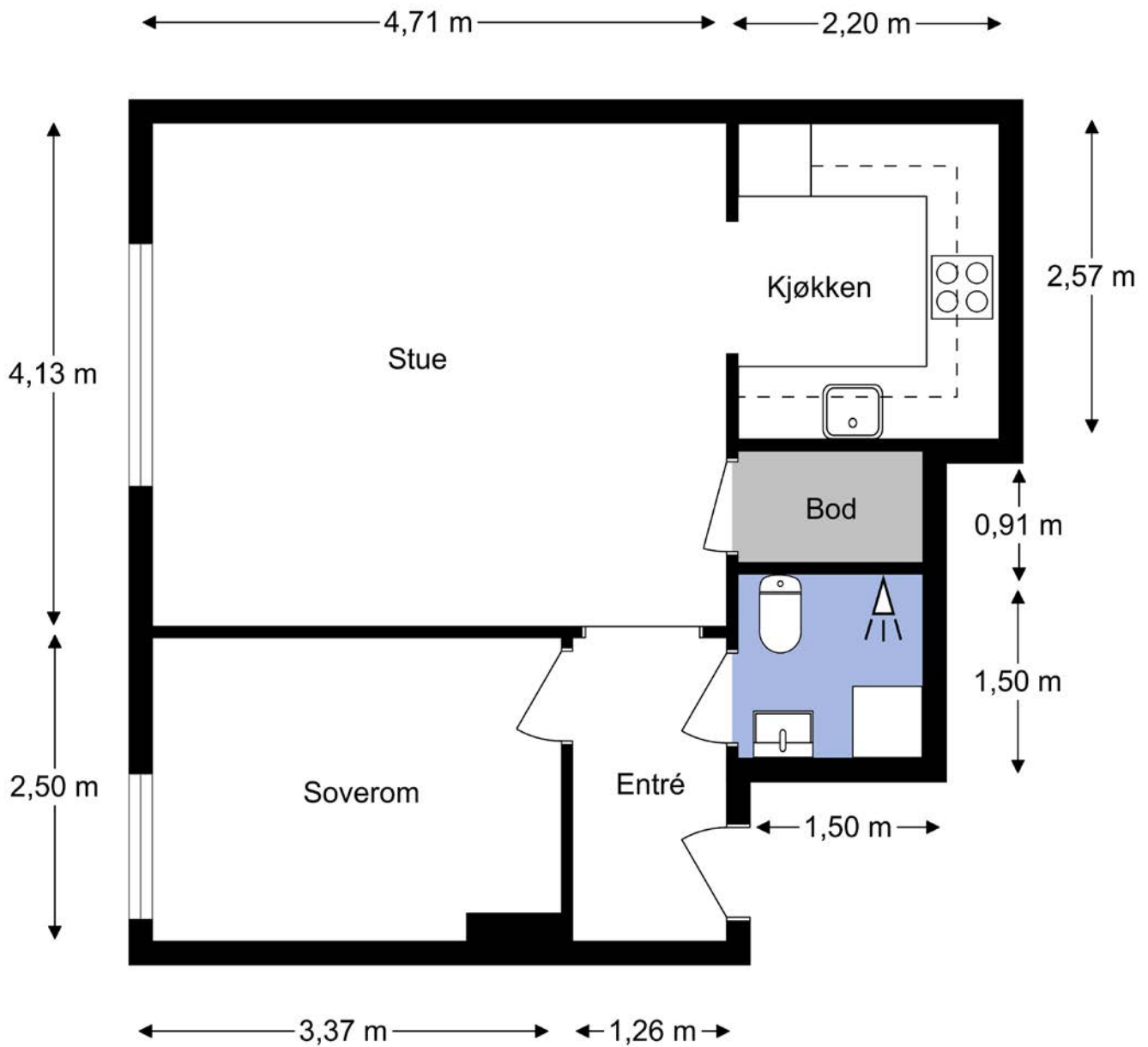
helena.holthe@aktiv.no

Tlf: 924 10 393

Gabrielsen & Partners Løkka AS, Sofienberggata 17  
0558 OSLO

**Salgsoppgavedato**

20.04.2025



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.







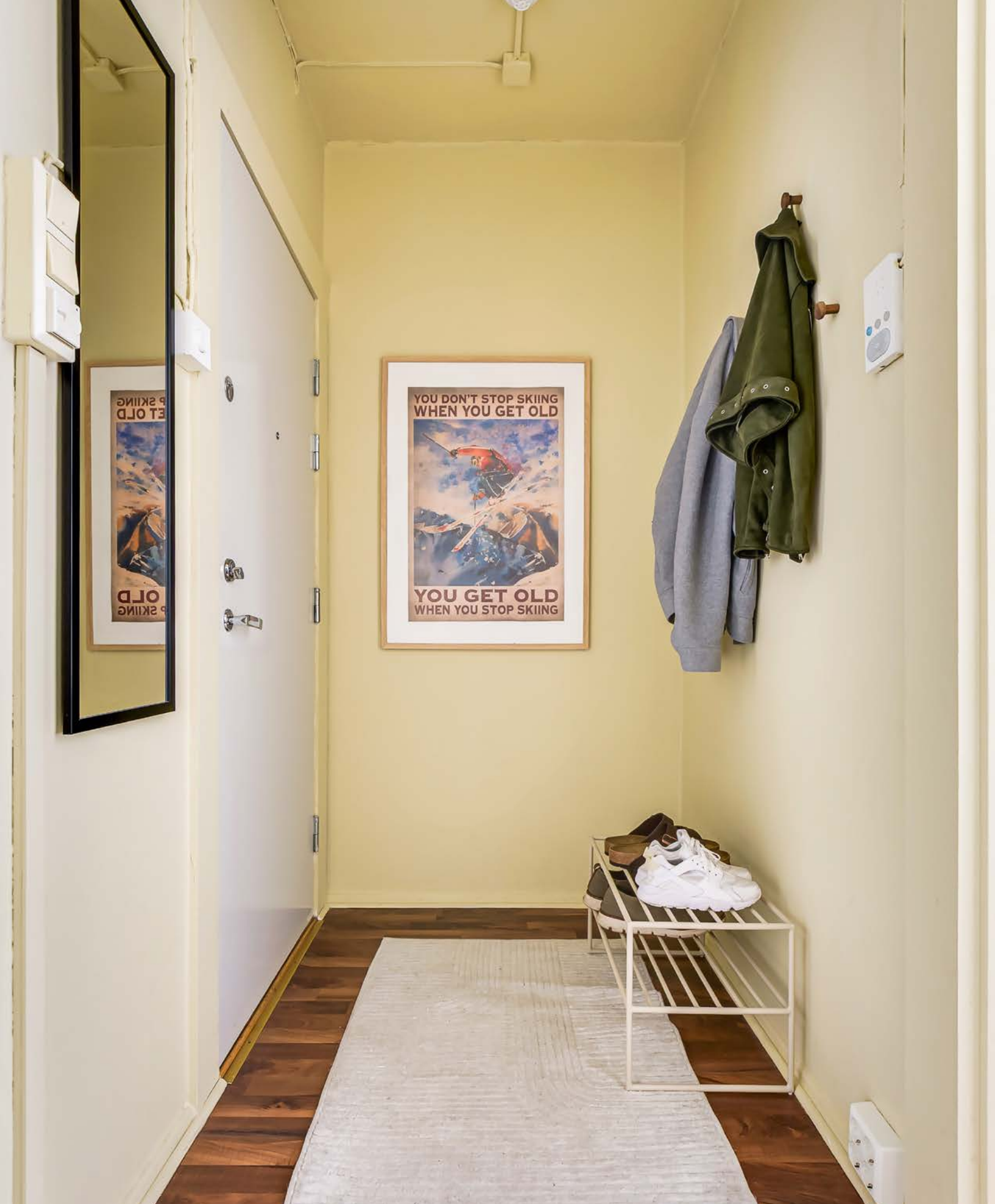
















# Vedlegg



# Tilstandsrapport

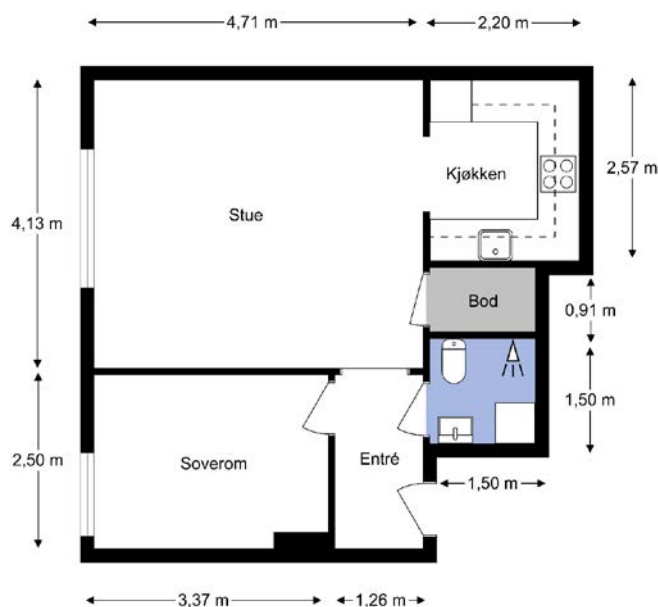
📍 Dælenengata 14 B, 0567 OSLO

📖 OSLO kommune

# gnr. 227, bnr. 85

# Andelsnummer 66

Sum areal alle bygg: BRA: 49 m<sup>2</sup> BRA-i: 42 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.03.2025

Rapportdato: 16.04.2025

Oppdragsnr.: 11838-25062

Referansenummer: GG1262

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

### Rapportansvarlig

Glenn-Erik Larsen  
Uavhengig Takstingeniør  
glenn@takstpartner.no  
905 31 615



# 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 byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### **Boligbygg med flere boenheter**

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

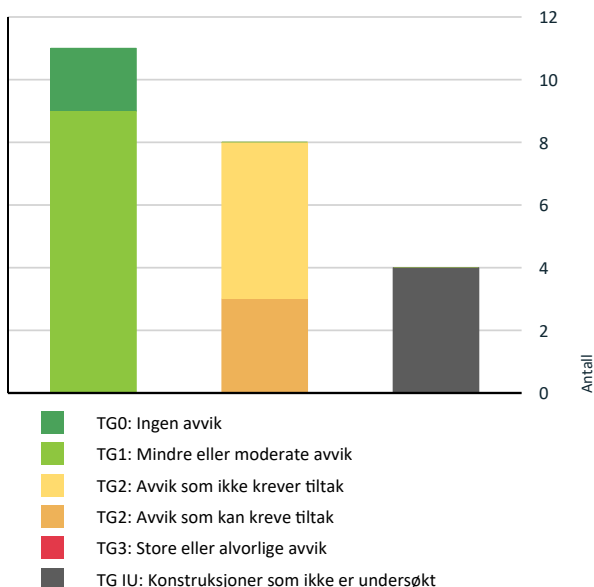
Tegninger er innhentet fra plan og bygg.

Eldre tegninger kan være vanskelig å tyde, med tydlighet og beskrivelse av romfordeling.

Takstmann kan ikke svare for om leiligheten er ombygget ut i fra dagens planløsning, da fremskaffede plantegninger er for utydelige.

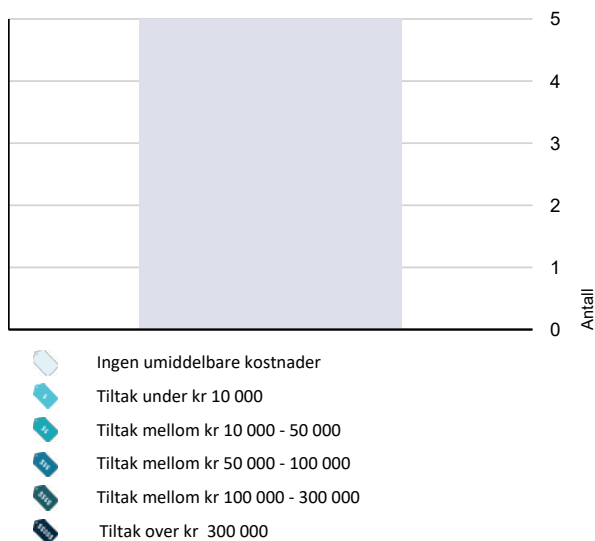
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, leilighet beliggende i Dælenenggata 14 B. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget med eier og Takstmann tilstede. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltagning i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

## 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**

**Utvendig > Bygning generelt**

[Gå til side](#)

**Innvendig > Andre innvendige forhold**

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Leilighet > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
1939

### Tilbygg / modernisering

2022	Radon	Måling av radon, utført i regi av BRL.
	VVS-arbeid	Oppgradert servant og stoppekraner, utført av Oslo rør og sanitær

## UTVENDIG

### TG IU Bygning generelt

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Blokken fremstår med yttervegger i teglstein konstruksjon. Leilighetens etasjeskille i betong. Yttertak i saltak konstruksjon tekket med takstein.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, 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. Eldre bygårder vil alltid ha noe retningsavvik og setninger.

Merk. Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører)

### TG 2 Vinduer

Vinduer i boligen fremstår med 2-lags glass i trerammer.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se. Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten. Avvik på årstall kan forekomme.

**Årstall:** 1996      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på glass, da isoleringsevne i glass vil reduseres med årene.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer fungerer tilfredsstillende.

Det er ikke opplyst om dårlig isolasjonsevne med tanke på alder på glass.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Dører

Entredør i finert utforming med B-30/ 35db klassifisering.

## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis: Laminat.  
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis: Malte flater av strie, panel og mur.  
Innvendige takflater belagt med henholdsvis: Malte flater i alle rom bestående av dekke.  
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,67m.

Det er observert litt avskalling i tak på soverom.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong.  
Etasjeskille er sjekket med nivelleringslaser, stue og ett soverom ble kontrollert av Takstmann. Det er registrert 13mm høydeforskjell, på gjennomgående mål i stue. Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

### TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier.

### TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører fremstår med: profilerte dørblader i malt utførelse. Dørblader, dørvidere og karmen, fremstår med normal funksjonalitet. Dør mot bod i glatt utforming av eldre type.

### TG IU Andre innvendige forhold

Tekniske installasjoner/komponenter er ikke funksjon testet på befaring, det ble ikke opplyst om problemer/feil på installasjoner/ komponenter i boligen på befaringen av eier.

## VÅTROM



# Tilstandsrapport

## LEILIGHET > BAD

### Generell

Badet er bygget i 2001, oppført i regi av S-Bygg AS. Det foreligger ferdigattest på oppføring av alle bad hos plan og bygg. Ferdigattest er datert 22.03.2002. Takstmann legger dokumentasjon fra plan og bygg til grunn, for vurdering av konstruksjoner på oppbygging av bad.

Badet er bygget etter forskrift av Tek 97.

Byggeforskriften Tek97 §8-37. Har følgende ordlyd:

Bad og vaskerom skal ha sluk. Sluk i gulv må være festet i gulvet på en slik måte at det ikke oppstår bevegelse mellom duk og underlag. Det må være tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket. Dette betyr en høydeforskjell på 16mm.

Årstall: 2001 Kilde: Offentlig informasjon

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme. Overflater fremstår med normal funksjonalitet.

Årstall: 2001 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er på badegulvet målt 19 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist.

Fall på gulv tilfredsstillende ikke kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet.

Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk.

Det er i tillegg gjort enkelte punktmålinger av gulvet på befaringen men ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Det er gitt TG.2 på gulvflater grunnet brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konstruksjoner fungerer med dagens løsning, og noe redusert fall til sluk.

Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes.

Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fukt inntrenging i eldre konstruksjoner.

Fukt inntrenging i eldre konstruksjoner vil kunne påføre større skader.

## LEILIGHET > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Takflate er belagt med malte plater, veggflater er belagt med fliser.

Årstall: 2001 Kilde: Offentlig informasjon

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er gitt TG.2 på veggflater grunnet brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjoner fungerer med dagens løsning. Det er målt på vegger med Protometer fuktmåler, ingen unormale verdier er registrert.

Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes.

Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fukt inntrenging i eldre konstruksjoner.

Fukt inntrenging i eldre konstruksjoner vil kunne påføre større skader.

## LEILIGHET > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast er plassert i dusjssonen.

Det er synlig membran i sluk, som er benyttet som tettesjikt.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Årstall: 2001 Kilde: Offentlig informasjon

#### Vurdering av avvik:

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

Smøremembran på vegger er over 15 år.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt = TG 2. Membran i gulv er over 20 år.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt = TG 2.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Sluk med membran fremstår med normal funksjonalitet.

Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes.

Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fuktinntregning i eldre konstruksjoner.

Vanninntregning i konstruksjoner vil kunne påføre større skader.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Plastsluk med klemring for membran

LEILIGHET > BAD

## TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med: Dusjplass med tilhørende garnityr, servant med underskap, speilskap med lys over, opplegg for vaskemaskin og wc.

LEILIGHET > BAD

## TO 2 Ventilasjon

Ventilasjonssystemet på bad fremstår med: Naturlig avtrekk fra ventil, det er spalte under dørbblad for tilluft.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever spesial utstyr.

### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan være behov for rengjøring av kanaler, om avtrekket skulle reduseres.

Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal med el-vifte, da dette vil forstyrre balansen i felles ventilasjonssjakt. Naturlig ventilasjon må forbli som det er med dagens løsning.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

LEILIGHET > BAD

## TO IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hulltaking bak dusjsone på bad, da det ikke lot seg utføre konstruksjonsmessig.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner på bad. Om ikke annet er kommentert har takstmannen ikke registrert skadelig fukt i området

## KJØKKEN

LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

## TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Ikea fremstår med glatte fronter. Foliert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Lys under overskap, ventilator med kullfilter. Integreerte hvitevarer med: oppvaskmaskin.

innredning fremstår med normal funksjonalitet.

LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

## TO 2 Avtrekk

Ventilator over komfyr er tilkoblet med kullfilter.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende.

### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal via ventilator, da dette vil forstyrre balansen i felles ventilasjonssjakt. Det er kun mulig å benytte vifter med kullfilter på kjøkken i eldre bebyggelse.

Det kan være behov for rengjøring av filter, om avtrekket skulle reduseres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TO 1 Vannledninger

# Tilstandsrapport

## Kjøkken:

Vanntilførsel med Pex-rør.

## Bad:

Det er åpne forkrommede vannrør til installasjonene.

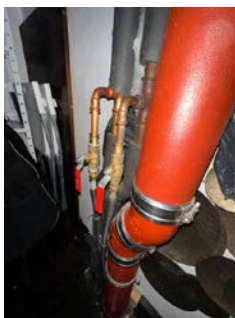
## Stoppekran:

Kran er plassert i innvendig bod,  
og på vannrør på bad.

Kraner er testet og fungerer tilfredsstillende.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Det anbefales montering av Waterguard (lekkasjestopper), i rom uten sluk med vanninnstallasjoner. Dette gjelder kjøkken, selv om det ikke var ett krav i forskrift under oppføring av boligen.



Stoppekraner plassert i bo



Røropplegg i kjøkkenbenk

## TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

## TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon i boligen fremstår med:  
Naturlig avtrekk fra bad og kjøkken,  
ellers tilluftsventil i vindu på soverom.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende. Dette er en skjønsmessig vurdering av takstmannen.

## TG 2 Varmesentral

Oppvarming ved fjernvarme via radiatorer i leiligheten.  
Åpne vannrør med tilkobling til radiatorer.  
Det er etablert gulvvarme på badet.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjon testet på befaring, men antas og fungerer normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler fra eier.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på anlegget, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anlegget fremstår med normal funksjonalitet. Vedlikehold av anlegget må påberegnes, da unnlattelse vil forringe levetiden.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG IU Varmtvannstank

Varmtvannsbereider er plassert i fellesareal, og er ikke befart av Takstmann.

## TG 2 Elektrisk anlegg

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

# 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 El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstands graden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av en registrert elektro virksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Sikringskap med automatsikringer plassert i felles gang.

Det ble ikke opplyst om noe feil med det elektriske anlegget i leiligheten på befaringen.

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.  
**Det er uvisst når hele anlegget ble totalt rehabilitert, da det ikke er fremlagt dokumentasjon på anlegget.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Dagens eier kan ikke svare for arbeid som er utført for tidligere eier. Det er ikke utført arbeid på el-anlegget i dagens eier eiertid.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**  
**El-anlegg ble oppgradert i 2016, det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid. Arbeidet ble utført av El-Smart AS.**
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?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei Opplysninger er gitt av eier.**

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, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. For å utelukke feil på anlegget, anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann. Dette gjelder anlegg som er av noe eldre dato, eller uten form for full kontroll.**

**TG2 settes i følge forskrift på anlegg, uten fremlagt samsvarserklæring på hele anlegget.**



Sikringskap med automatsikringer.

# Tilstandsrapport



Kursoversikt i sikringskap

## TG 0 **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 forenklede 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.*

Leiligheten er utstyrt med pulverapparat og røykvarsler.  
I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

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?  
**Nei**

# 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

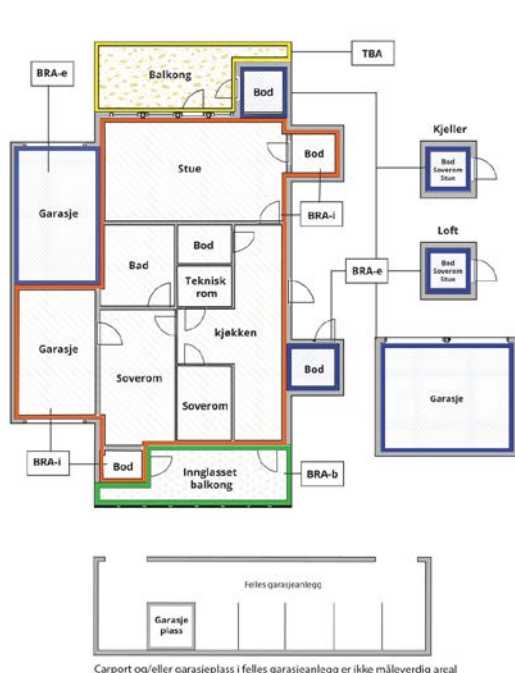
## Hva er måleverdig areal?

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 en 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.



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Leilighet	42			42	
Loftsbod		2		2	
Kjellerbod		5		5	
<b>SUM</b>	<b>42</b>	<b>7</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>49</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet	Bad, Entré, Soverom, Bod, Stue/kjøkken		
Loftsbod		Bod	
Kjellerbod		Bod	

### Kommentar

Med boligen følger det en kjellerbod på 5m<sup>2</sup>, samt en loftsbod med gulvareal på 1,5m<sup>2</sup>. Boder er merket med nr.66. Bod arealer utgjør til sammen 7m<sup>2</sup> BRA-E.

Disposisjonsrett på boder er er gitt av eier/revirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Tegninger er innhentet fra plan og bygg. Eldre tegninger kan være vanskelig å tyde, med tydelighet og beskrivelse av romfordeling. Takstmann kan ikke svare for om leiligheten er ombygget ut i fra dagens planløsning, da fremskaffede plantegninger er for utydelige.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se oppsummering i rapport.

### 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)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	40	2



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2025	Glenn-Erik Larsen	Takstingeniør
	Ina Wikheim	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	227	85		0	1078.9 m <sup>2</sup>	Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi	Eiet

### Adresse

Dælenenggata 14 B

### Hjemmelshaver

Ina Wikheim og Vidar Askulv

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/DÆLENGGA BORETTSLAG	950291370		BOLIGBYGGELAGET USBL	Wikheim Ina, Askulv Vidar

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

66

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets 2.etasje, og fremstår med: laminat på gulv og malte veggflater. Badet er flislagt på gulv og vegger, kjøkkeninnredning fremstår med glatte fronter. Leiligheten disponerer en bod i kjeller, samt en bod på loft. Det er vanlig gateparkering etter stedets regler.

Leiligheten fremstår med normal brukslitasje på innvendig bygningsmasse. Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kundeskjema	12.03.2025		Gjennomgått	5	Nei
Tidligere boligannonse	12.03.2025		Gjennomgått	62	Nei
RAPPORT - MÅLING AV RADON	12.03.2025		Gjennomgått	6	Nei
RAPPORT - MÅLING AV RADON	12.03.2025		Gjennomgått	4	Nei
Ferdigattest våtrom	16.03.2025		Gjennomgått	1	Nei
Byggetegninger fra plan og bygg	16.03.2025		Gjennomgått	1	Nei

## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	16.04.2025	
2	16.04.2025	

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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 befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GG1262>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Grünerløkka	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1008250035	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Ina Wikheim	Vidar Askulv
<b>Gateadresse</b>	
Dælenenggata 14B	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
OSLO	0567
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1008250035

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Fra CEVA oktober 2024: Varmeanlegg Det er nå innstallert et nytt ekspansjonssystem med innebygd utluffer, samt et filter på varmeanlegget. Dette innebærer at det ikke skal være behov for at beboerne selv lufter radiatorene.

Arbeid utført av

CEVA

Filer

[Skriv til beboere.pdf](#)

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Fra CEVA oktober 2024: Varmeanlegg Det er nå innstallert et nytt ekspansjonssystem med innebygd utluffer, samt et filter på varmeanlegget. Dette innebærer at det ikke skal være behov for at beboerne selv lufter radiatorene.

Filer

[Skriv til beboere.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Nei

Document reference: 1008250035

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

Beskrivelse

Det er lave radonmålinger i bygget. Det er foretatt jevnlige undersøkelser. Men kun foretatt i leilighetene i 1. etasje og i kjeller.

21.1 Radonmåling

År

2022

Verdi

Under 100

Filer

[Radonmåling 2 Dælenenggata 14B.pdf](#)

[Radonmåling 1 \(2022\) Dælenenggata 14 B.pdf](#)

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

Beskrivelse

Som nevnt tidligere - det er utført jevnlige radonmålinger.

Filer

[Radonmåling 2 Dælenenggata 14B.pdf](#)

[Radonmåling 1 \(2022\) Dælenenggata 14 B.pdf](#)

24 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)?

Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Det har blitt vedtatt for ett par år siden at takterrasse kan bygges. Det er diskutert i styret om en prosjektgruppe skal settes sammen for å jobbe med å bygge takterrasse, men dette arbeidet er per nå ikke påbegynt.

27 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

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Det ble i 2022 foretatt behandling for skjeggkre i alle 48 boenheter i borettslaget. Det er uvisst hvor mange leiligheter som hadde skjeggkre.

## Tilleggs kommentar

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 forsikringsselskapet 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 følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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 er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1008250035



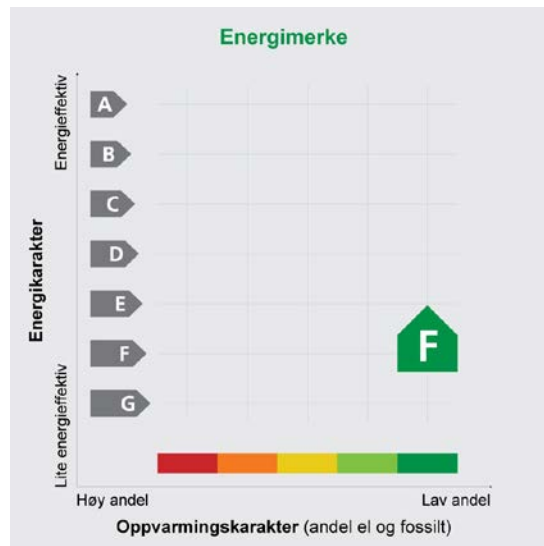
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ina Wikheim	560d2517ccc89633f9577d0 090ffb603de4c9f4e	15.04.2025 17:03:43 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vidar Askulv	bb3a948bb48374c25bb751 a4b8a8a3601ffbe902	15.04.2025 17:06:04 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1008250035

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Adresse	Dælenenggata 14 B
Postnr	0567
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	227
Bnr.	85
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	80561504
Bolignr.	H0203
Merkenr.	A2021-1309586
Dato	08.09.2021



Innmeldt av Mari Gjeilo Weberg

Energijattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

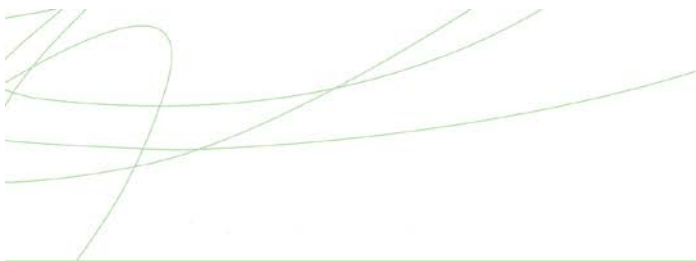
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2:** Luft kort og effektivt

**Tips 3:** Redusér innnetemperaturen

**Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

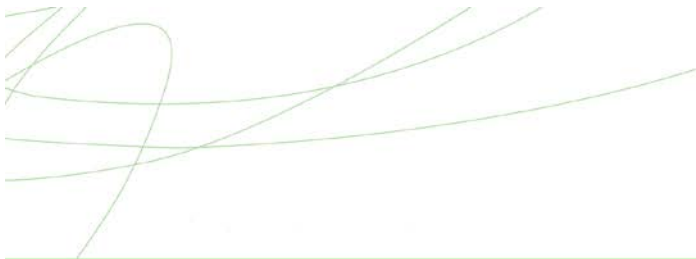
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

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

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving
- Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler
- Isolering av varmerør, ventiler, pumper
- Tetting av luftlekkasjer
- Utskifting av vindu
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Montering av termostatstyring på gulvvarme
- Individuell varmemåling i flerbolighus

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

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



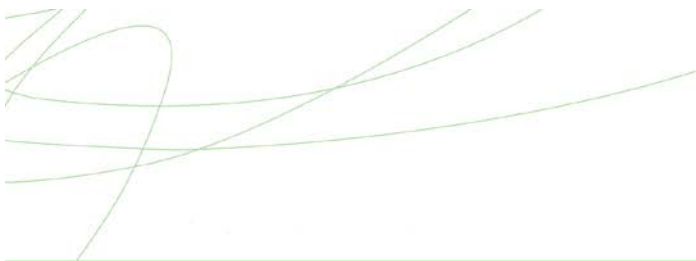
## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

[www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

<b>Registrering:</b>	Attest utstedt med enkel registrering.
<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår:</b>	1939
<b>Bygningsmateriale:</b>	Mur/tegl
<b>BRA:</b>	42
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei
<b>Teknisk installasjon</b>	
<b>Oppvarming:</b>	Elektrisitet Fjernvarme
<b>Ventilasjon:</b>	Kun naturlig
<b>Detaljering varmesystem:</b>	Elektriske ovner og/eller varmekabler



## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

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

Adresse: Dælenenggata 14 B

Postnr/Sted: 0567 OSLO

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0203

Dato: 08.09.2021 18:19:22

Energimerkenummer: A2021-1309586

Ansvarlig for energiattesten: Dælenenga Borettslag

Energimerking er utført av: Mari Gjeilo Weberg

Gnr: 227

Bnr: 85

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr: 80561504

---

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: Montere tetningslister

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

#### Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

#### Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

#### Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m<sup>2</sup>K eller lavere (medregnet karm og ramme).

#### Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak på varmeanlegg

#### **Tiltak 7: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

#### **Tiltak 8: Montering av termostatstyring på gulvvarme**

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

#### **Tiltak 9: Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Eventuelle rørrnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

#### **Tiltak 10: Individuell varmemåling i flerbolighus**

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

### **Brukertiltak**

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

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

#### **Tips 2: Luft kort og effektivt**

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

#### **Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

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

#### **Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

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

**Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

**Tips 6: Vask med fulle maskiner**

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

**Tips 7: Slå el.apparater helt av**

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

**Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet**

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

**Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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



## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H<sup>3</sup> rfagre

Dato utkjrt: 08.04.25 Side 1 av 3

DN lenenga Borettslag	V <sup>3</sup> r ref.:	741/66	Fjdselsdato eier:	21.11.1993
DN leneggata 14 B	Type:	Borettslag tilknyttet		
0567 OSLO	Eiere:	Ina Wikheim		
Organisasjonsnr: 950 291 370	Andelsnr:	66		

### 1: Felleskostnader

Tot. innev. m<sup>3</sup> ned: 4 243

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	3 143
	Avdrag fellesl <sup>3</sup> n	560
	TV/Bredb <sup>3</sup> nd	468
	Renter fellesl <sup>3</sup> n	72

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilk<sup>3</sup> rene er <sup>3</sup> pent tilgjengelig p<sup>3</sup> deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som fjølge av at en andelseier unnlater <sup>3</sup> betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra fjrstkommende <sup>3</sup> rsskifte. Merk at dersom borettslaget har l<sup>3</sup> n med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp fjr l<sup>3</sup> net er nedbetalt.

Hvis boligselskapet har felles l<sup>3</sup> n vil andel renter og avdrag p<sup>3</sup> fellesgjelden reguleres m<sup>3</sup> nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l<sup>3</sup> nekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm<sup>3</sup> neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m<sup>3</sup> neden. Vi forutsetter at kjpper og selger gjjr opp seg imellom for oppgjrm<sup>3</sup> neden

### 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l <sup>3</sup> n):	19 491	Gjeld siste <sup>3</sup> rsoppg.:	21 140
Klient ajourf. l <sup>3</sup> n:	938 787,63	Klient gj. s. <sup>3</sup> rsoppg.:	1 018 221

Spesifikasjon av l<sup>3</sup> n:L<sup>3</sup> nenummer: 114823727, Den Norske Stats HusbankAnnuitetsl<sup>3</sup> n, 4 terminer per <sup>3</sup> r.

Rentesats per 08.04.2025: 4.61% pa.

Antall terminer til innfrielse: 11

Saldo per 08.04.2025: 938 788

Andel av saldo: 19 492

Fjrst termin/fjrst avdrag: 01.04.2023 ( siste termin 01.01.2028 )

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

### 4: Sjrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Thomas Aaland Krokaas

Adresse: DN leneggata 14 B

Postnr/-sted: 0567 OSLO

Telefon: Mob.: 48220515

E-post: dborettslag@gmail.com

### 5: Restanse felleskostnader pr. 08.04.2025

Utest <sup>3</sup> ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spjrm<sup>3</sup> l om utest<sup>3</sup> ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m<sup>3</sup> kontaktes for <sup>3</sup> p<sup>3</sup> oppgitt nktig utest<sup>3</sup> ende saldo.

### 6: Ligning - 2024

Annen formue:	8 348	Gjeld:	21 140	Andre inntekter:	484
		Utgifter:	1 144		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no)

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H<sup>3</sup> rfagre

Dato utkjrt: 08.04.25 Side 2 av 3

DN lenenga Borettslag	V <sup>3</sup> r ref.:	741/66	Fjdselsdato eier:	21.11.1993
DN leneggata 14 B	Type:	Borettslag tilknyttet		
0567 OS LO	Eiere:	Ina Wikheim		
Organisasjonsnr:	950 291 370			

### 7: P<sup>3</sup> lydende

P <sup>3</sup> lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	66 000
Andelsnr:	66	Partialobligasjonsnr:	66

### 8: Bygning/eiendom

Bygge <sup>3</sup> r:	1939		
G <sup>3</sup> rds/bruksnr:	227/85		
Bygningstype:	BL		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	1075

### 9: Forsikring

Forsikret i:	If S kadeforsikring NUF	Polisenr:	SP586937
--------------	-------------------------	-----------	----------

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Fjrste innflytting:	08.12.1948	SSBnr:	H0203
Heis:	Nei	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Parkeringstype:	Ingen ()				
System <sup>3</sup> s:	Nei	Antall rom:	1		
Husdyrhold:	J a	Oppr. antall rom:	1		
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10		

Ansiennitetsregler: 1 - Andelseier i borettslaget  
2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, )  
2 - Medlem i Usbl

#### Fasiliteter:

Varmt vann og fyring er inkludert i felleskostnadene.

Parkering: P-plasser følger ikke leilighetene. Evt tillegg for parkeringsplass i ovenst<sup>3</sup> ende punkt 1 m<sup>3</sup> trekkes ut av fellesutgiftene ved salg.

Baderommene ble rehabilitert rundt 2000.

Ved eventuell eiendomsskatt s<sup>3</sup> faktureres dette fra myndighetene til borettslaget. Dette inng<sup>3</sup> r ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier.

Kravet følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall fjr overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjrpers ansvar).

Garasje leid av borettslaget: Dersom selger leier en p-plass i borettslaget, m<sup>3</sup> denne sies opp av selger selv direkte til styret. Det p<sup>3</sup> lnper et gebyr ved endring av leietaker.

Felleskostnader drift rker med 4,1% fra 01.01.2025

Post i retur Post kommer i retur fordi det st<sup>3</sup> r Aina Hansen p<sup>3</sup> postkassen Iflg. styreleder er det det Anne Marie Hansen kaller seg. Har sendt melding og bedt henne merke postkassen ogs<sup>3</sup> A M

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n<sup>3</sup> r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m<sup>3</sup> oppgis ved betaling.

Boligen vil fjrst kunne bli registrert p<sup>3</sup> kjrper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 i 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H<sup>3</sup> rfagre

Dato utkjrt: 08.04.25 Side 3 av 3

DN lenenga Borettslag	V <sup>3</sup> r ref.: 741/66	Fjdselsdato eier: 21.11.1993
DN lenenggata 14 B	Type: Borettslag tilknyttet	
0567 OSLO	Eiere: Ina Wikheim	
Organisasjonsnr: 950 291 370		

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

# HUSORDENSREGLER FOR DÆLENENGA BORETTSLAG

Husordensreglene ble vedtatt på borettslagets generalforsamling 06.04.2021 og trer i kraft fra samme dato. Reglementet erstatter alle tidligere bestemmelser.

## Innholdsfortegnelse

1. Generelt
2. Endring av husordensreglene
3. Ro
4. Løse gjenstander
5. Fotball
6. Dyrehold
7. Sjøppel og avfall
8. Foring av dyr
9. Sanitæranlegg
10. Felles TV / Internett
11. Reparasjoner / oppussing
12. Tørking / banking / lufting av tøy
13. Ytre veggoppheng
14. Utstyr for brannvarsling og brannslukking
15. Skade på borettslagets eiendom
16. Framleie og utleie av leilighet
17. Bruk av fellesområdene
18. Vaskeriet
19. Vaskeriets åpningstider
20. Ytterdører
21. Lofts- og kjellerregler
22. Grilling i friluft
23. Trappevask
24. Dugnader
25. Bilkjøring og parkering innenfor borettslagets område

### 1. Generelt

Borettsshaveren plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene og er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av hans husstand og andre som gis adgang til leiligheten. Leiligheten og dens rådighetsområde må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordensreglene har til formål å sikre beboerne gode boligforhold, og trygge og gode naboskap.

Overtredelser varsles til borettslagets styre, som vurderer hvilke skritt som videre skal tas.

Det forventes at borettsshaverne viser generell aktsomhet og respekt for andre i enhver sammenheng som har tilknytning til borettslaget.

Eventuelle meldinger fra borettslagets styre eller USBL skal gjelde på samme vis som husordensreglene inntil borettslagets generalforsamling gjør permanente vedtak.

### 2. Endring av husordensreglene

Forslag om endring av eller supplement til husordensreglene må leveres skriftlig til borettslagets styre. Borettslagets generalforsamling vedtar endringer med alminnelig flertall.

### **3. Ro**

Sjenerende støy skal ikke forekomme mellom klokken 23:00 og klokken 06:00. På søndager og helligdager skal det ikke forekomme sjenerende støy. Med sjenerende støy menes blant annet sang, høyløst snakk, bruk av musikkinstrumenter, stereoanlegg, radio, TV mm.

Støy i trappeoppgang skal generelt unngås, og er ikke tillatt i tiden 23:00 – 06:00.

Musikkøvelser er ikke tillatt etter klokken 23:00, og heller ikke på søndager og helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtalt med styret, og med samtykke fra naboene over, under og ved siden av den aktuelle leilighet.

### **4. Løse gjenstander**

Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, kjelker, sykler eller lignende i trapperom og ganger. Heller ikke må det settes kjøretøyer eller lignende på andre steder enn de styret anviser.

### **5. Fotball**

Fotballsparking er forbudt på lagets område, av hensyn til beplanting, vinduer og lignende.

### **6. Dyrehold**

Det er bare tillatt å holde kjæledyr etter skriftlig tillatelse fra styret. For at styret skal kunne gi slik tillatelse, er det en forutsetning at andre leieboere ikke sjeneres. Styret kan etter søknad gjøre unntak i spesielle tilfeller. Utekatter tillates ikke.

### **7. Søppel og avfall**

All søppel skal pakkes godt inn og legges i dertil bestemte avfallsbeholdere ved borettslagets avfallsplass. Søppelet bør være så tørt som mulig. Unngå søl omkring avfallsbeholderne. Søppelet bør presses godt sammen. Dørlukene på beholderne skal til en vær tid være lukket. Det er den enkelte beboers ansvar å holde søppelplassen ren og ryddig. Det skal bare være husholdningsavfall i søppelet.

Annet avfall må leieboeren selv levere renovasjonskjørene, eller bortkjøre på annen forsvarlig måte. Ikke- brennbart søppel som ikke får plass i containerne må ikke under noen omstendighet plasseres på avfallsområdet. Overtredelse av denne bestemmelse vil medføre at den ansvarlige selv må påta seg bortkjøring av søppelet for egen kostnad

### **8. Foring av dyr**

For å unngå rotter og mus på eiendommen er det viktig at beboerne ikke kaster mat ut av vinduene i den hensikt å fore fugler og katter.

### **9. Sanitæranlegg**

Vannklosett og avløp må ikke brukes til avfall som kan føre til kloakkstopp eller skade på kloakknett. Det må heller ikke slås ut ildsfarlige eller etsende væsker. Beboerne plikter å kjenne til hvor leilighetens hovedkran er, slik at denne kan stenges for å begrense eventuell vannskade ved rørledningsbrudd eller skade på sanitæranlegg. Hold sluket i gulvet rent for fett og lo, slik at vannet får fritt avløp. Oppvaskmaskin skal være fast tilkopledd.

### **10. Felles TV og internett**

Til fellesanlegget for radio og fjernsyn må det bare tilknyttes godkjente mottakerapparater, og det må bare benyttes tilkoplingsutstyr som er spesielt tilpasset anlegget. Til hver leilighet følger fiberkabler, canal digital, ruter og modem til TV og internett. Disse må ikke fjernes ved fraflytting. Private antenner/parabol kan monteres bare dersom det foreligger skriftlig godkjenning fra styret.

### **11. Reparasjoner / oppussing**

Det er strengt forbudt å foreta installasjoner/endringer i det elektriske anlegget/antenneanlegget, rørleggerarbeider og andre bygningsmessige endringer uten at styret er kontaktet og arbeidet utføres av godkjent håndverker. Overtredelse av denne regel vil kunne medføre erstatningsansvar.

### **12. Tørking / banking / lufting av tøy**

Det henstilles til beboerne om å foreta utendørs klestørk og teppebanking til tider og på steder som er til minst mulig sjenanse for naboer. Utendørs klestørk og teppebanking skal ikke forekomme på offentlige høytids- og helligdager.

### **13. Ytre veggoppheng**

Flaggstenger, skilt, markiser, blomsterkasser og lignende må ikke settes opp uten godkjennelse av styret.

### **14. Utstyr for brannvarsling og brannslukking**

Hver leilighet er utstyrt med detektor og brannslukningsapparat. Brannslukkingsapparat skal henge lett tilgjengelig i alle fellesområder, og plassene de befinner seg er markert med brannskilt på plassen de befinner seg slik at det er lettere å finne de. Apparatet må snus på hodet(ristes) en gang per måned. Og det må kontrolleres at trykkmåleren står på grønt. Ved mistanke om at pulveret trenger å byttes ut (klumping) eller dersom trykkmåleren viser rødt, og/eller apparatet har vært i bruk, skal apparatet inn til service. I disse tilfellene skal styret kontaktes. Røykvarslere må alltid ha batterier som virker. Hver enkelt andelseier er selv ansvarlig for å skifte batterier, noe som må gjøres årlig.

Alle plikter å sette seg inn i alminnelige brannforebyggende regler, samt regler for bruk av ildsfarlige væsker og de foreliggende muligheter for å bekjempe brann.

### **15. Skade på borettslagets eiendom**

Den eller de som volder skade på borettslagets eiendom, vil bli gjort ansvarlige for skaden. Forandringer av bærende konstruksjoner må ikke foretas uten forhåndsgodkjennelse av styret. Trær på borettslagets område må ikke felles uten samtykke fra styret.

### **16. Framleie og utleie av leilighet**

Framleie og utleie av leiligheten må godkjennes av styret.

Borettsshaveren har helt ut ansvaret overfor laget for alle skader og ulemper som laget eller naboene får av hans/hennes familie, eller den borettsshaveren har lånt/leid ut leiligheten til.

Alle leietagere har plikt og rett til å påse at husordensreglene blir fulgt og melde forsømmelser og misbruk til styret.

### **17. Bruk av fellesområdene**

De deler av tomten som ikke er knyttet til den enkeltes leilighet, er felles eiendom og bruksområde. Uten styrets samtykke kan ingen innlemme deler av fellesarealene i eget område med gjerde, hekk, grønnsaksparsell eller annet stengsel. Den enkelte beboer plikter å gjøre sitt til å holde fellesarealene rene, og verne om tilsådd og beplantet område.

### **18. Vaskeriet**

Borettslagets vaskeri er tilgjengelig for alle borettsshavere, leietagere og medlemmer av deres husstander. Det er ikke tiltatt å vaske tøy som tilhører andre enn dem som bor i gården. Det er ikke tillatt å tørke tøy andre steder enn i tørkeskapet. Matter, tepper og tøy kan luftes alle dager unntatt søndager og helligdager fra klokken 08:00 – 20:00.

### **19. Vaskeriets åpningstider**

Vaskeriets åpningstider følger av det som står på Smartlaundry sine nettsider for vaskeriet.

### **20. Ytterdører**

Dører til løft og kjeller skal alltid være låst. Gårdens fem inngangsdører skal være låst til enhver tid.

Borettslaget har nå et låssystem m/adgangskontroll fra 2020. Ved tap av brikker må dette meldes fra om til styret eller Vrio Lås AS. Dette er blant annet for å hindre at uvedkommende får tilgang til borettslaget.

### **21. Lofts- og kjellerregler**

La aldri små barn være alene på loftet eller i kjelleren. Bruk aldri bart lys i kjeller- og loftsboeder. Tenn ikke mer lys enn nødvendig, og slukk lys etter bruk.

### **22. Grilling i friluft**

Ved grilling ute må man ta hensyn til naboene, slik at de ikke blir unødig sjenert av røyk og lukt. Alle grillentusiaster bør være oppmerksomme på brannfaren ved grilling. Dette i forbindelse med opptenning og ved at grillen kan veltes (se punkt 14).

### **23. Trappevask**

Trappeoppgangene vaskes en gang per uke og belastes borettslagets fellesbudsjett. Hver enkelt leietager plikter å holde god orden ved eget inngangsparti.

### **24. Dugnader**

Borettslaget har vaktmester- og renholdsavtale som utfører mange oppgaver for oss. Utover disse avtalene og deres normaloppgaver, plikter beboerne seg etter tur og/eller i felleskap å utføre oppgaver som skulle oppstå. Eksempelvis rydding, renhold, vedlikeholdsarbeid og andre oppgaver.

### **25. Bilkjøring og parkering innenfor borettslagets område**

Det er ikke tillatt å parkere campingvogner, tilhengere, båter, store lastebiler etc. på borettslagets område.

Borettslagets oppmerkede parkeringsplasser (1, 2, 3, 4 og 5) er reservert for de som leier parkeringsplassene. Overtredelse vil kunne medføre borttauing for eiers regning.

Styret utleverer parkeringstillatelser og fører oversikt over disse. Ved fraflytting skal parkeringsplassen fristilles, slik at andre i borettslaget kan benytte parkeringsplassen. Det er anledning til å søke om dispensasjon fra denne bestemmelsen ved spesielle behov, søknad sendes styret.

Parkeringsplasser på borettslagets område, kan leies ut. Styret vil føre venteliste over de som er interessert i parkeringsplass. Når en som leier parkeringsplass sier opp leieavtalen sin, vil den som har ventet lengst på ventelisten først få tilbud om å få overta parkeringsplassen. Dersom vedkommende takker «nei» til parkeringsplassen går tilbudet videre til den som er neste i køen. En som takker «nei» til tilbud om parkeringsplass vil miste sin plass i køen, og må melde interesse på nytt dersom det er aktuelt og den havner da bakerst i køen på venteliste.

# Vedtekter

for

**Dælenenga borettslag, organisasjonsnummer 950291370**

Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 17.06.1985, sist endret den 16.04.2024.

## **1 Innledende bestemmelser**

### **1-1 Formål**

Dælenenga borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

### **1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

- (1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

### **1-3 Elektronisk kommunikasjon**

Kommunikasjon mellom styret og andelshaverne, herunder innkallingen til ordinær og ekstraordinær generalforsamling, kan foretas per mail. Det er den enkelte andelshaver sitt ansvar at styret til enhver tid har riktig mailadresse til andelshaver. Herunder er det hver andelshaver sitt ansvar å legge inn kontaktinfo på «min side» på USBL sin nettside.

## **2 Andeler og andelseiere**

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

- (1) Andelene skal være på kroner hundre.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10% av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens §4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av



stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

## **2-2 Sameie i andel**

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes pkt 4-2.

## **2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

# **3 Forkjøpsrett**

## **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens §3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, jf borettslagslovens §4-15, første ledd.

### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

## **4 Borettslag og bruksoverlating**

### **4-1 Borettslaget**

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

### **4-2 Bruksoverlating**

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
  - andelseieren er en juridisk person,
  - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
  - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
  - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller husstandsfellesskapslovens §3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

**(5) Registrering av leietakere ved kortidsutleie / Air bnb**

Kortidsutleie/Air bnb må meldes til styret for registrering av leietakers kontaktinformasjon (herunder navn og telefonnummer), oppstartsdato og varighet på utleieforholdet. Styret har behov for oversikt over hvem som til enhver tid bor i/leier boligen av hensyn til styrets ansvar ifm. HMS (f.eks. ved brann).

Maksimal utleieperiode som regnes under kortidsutleie, gjelder for inntil 30 dager i løpet av et kalenderår. Viser her til Borettslagsloven §5-4.

Eier har ansvaret for at leietaker overholder lov, vedtekter og husordensregler og på den måten hensynta øvrige eiere og beboere. Kortidsutleie som påfører andre i boligselskapet skade eller ulempe på urimelig eller unødvendig måte, vil ikke være lovlig.

## **5 Vedlikehold**

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

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med

tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereider og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §5-18.

## **6 Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens §5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7 Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **8 Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## **9 Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels

flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3, (1).

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

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

#### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

#### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

#### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddrekning.

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

### **10-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

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

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens §7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

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

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

\*\*\*\*\*



VIA  
Radonor AS

RAPPORT ER SENDT TIL  
Dælenenga Borettslag  
lab@radon.no

Dælenenga Borettslag  
Mariann Hauge  
Dælenenggata 14B  
0567 Oslo  
NORWAY

## RAPPORT - MÅLING AV RADON

### Beskrivelse av målingen

Målingen er gjennomført med lukket sporfilm. For målemetode, se baksiden.  
De ankom Radonova Laboratories og ble forbehandlet **2022-01-27**.  
De ble analysert **2022-02-01**.

### Opplysninger om eiendommen

Opplysningene er framskaffet av **Mariann Hauge** som også står inne for at måleveiledningen ble fulgt.

ADRESSE FOR MÅLING  
Dælenenga borettslag  
0567 Oslo

### Høyeste årsmiddelverdi

**1130 Bq/m<sup>3</sup>**

1130BECQUEREL PER KUBIKKMETER LUFT

### Høyeste måleverdi

**1430 Bq/m<sup>3</sup>**

1430BECQUEREL PER KUBIKKMETER LUFT

Informasjon om måleverdi, årsmiddelverdi og grenseverdier, se baksiden.

GÅRDSNR:	BRUKSNR:	BYGNINGSTYPE: Blokkleilighet	BYGGEÅR:	KJELLERTYPE:
BYGGEMATERIALE GRUNNMUR:	DRIFTTID VENT (H/D):			

### Målt radonkonsentrasjon

SPORFILM	MÅLEPERIODE	BETEGNELSE	TYPE ROM	ETASJE	VENTILASJON	MÅLEVERDI	ÅRSMIDDELVERDI
100 275 197 [Radtrak <sup>3</sup> ®]	2021-10-20 – 2022-01-12	Kunstgalleri, oppå kjøkkenskap	Annet oppholdsrom	1		39 ± 12 Bq/m <sup>3</sup>	30 Bq/m <sup>3</sup>
100 271 493 [Radtrak <sup>3</sup> ®]	2021-10-19 – 2022-01-12	Oppg. B H0101 Larsen	Stue	1		30 ± 12 Bq/m <sup>3</sup>	23 Bq/m <sup>3</sup>
100 610 484 [Radtrak <sup>3</sup> ®]	2021-10-19 – 2022-01-12	Oppg. B H0101 Larsen	Soverom	1		18 ± 6 Bq/m <sup>3</sup>	14 Bq/m <sup>3</sup>
100 610 898 [Radtrak <sup>3</sup> ®]	2021-10-19 – 2022-01-12	Oppg. A H0103 Eylertsen	Soverom	1		140 ± 22 Bq/m <sup>3</sup>	<b>110 Bq/m<sup>3</sup></b>

### Kommentar til målingen

Denne rapporten erstatter 6008838:3. Årsak: Resultatet for sporfilm 100 299 122 og 100 272 517 er nå tilgjengelig.

#### Maria Lindkvist (Elektronisk signatur)

Underskrift av analyseansvarlig ved Radonova Laboratories  
Denne rapport får kun gjengis i sin helhet, om ikke laboratoriet som har utarbeidet den,  
skriftlig har godkjent noe annet på forhånd.



<b>ADRESSE</b> Radonova Laboratories Rapsgatan 25 SE-754 50 Uppsala, SWEDEN	<b>POSTADRESSE</b> Radonova Laboratories Box 6522 SE-751 38 Uppsala, SWEDEN	<b>KONTAKTINFORMASJON</b> 45 85 07 00 kundeservice@radonova.no www.radonova.no	<b>FIRMAINFORMASJON</b> Org nr: 556690-0717 VAT nr: SE556690071701 Bank giro: 987-5030
--	--	---	---

VIA  
Radonor AS

RAPPORT ER SENDT TIL  
Dælenenga Borettslag  
lab@radon.no

Dælenenga Borettslag  
Mariann Hauge  
Dælenengata 14B  
0567 Oslo  
NORWAY

## RAPPORT - MÅLING AV RADON

### Beskrivelse av målingen

Målingen er gjennomført med lukket sporfilm. For målemetode, se baksiden.  
De ankom Radonova Laboratories og ble forbehandlet **2022-01-27**.  
De ble analysert **2022-02-01**.

### Høyeste årsmiddelverdi

**1130 Bq/m<sup>3</sup>**

1130BECQUEREL PER KUBIKKMETER LUFT

### Opplysninger om eiendommen

Opplysningene er framskaffet av **Mariann Hauge** som også står inne for at måleveiledningen ble fulgt.

#### ADRESSE FOR MÅLING

Dælenenga borettslag  
0567 Oslo

### Høyeste måleverdi

**1430 Bq/m<sup>3</sup>**

1430BECQUEREL PER KUBIKKMETER LUFT

Informasjon om måleverdi, årsmiddelverdi og grenseverdier, se baksiden.

SPORFILM	MÅLEPERIODE	BETEGNELSE	TYPE ROM	ETASJE	VENTILASJON	MÅLEVERDI	ÅRSMIDDELVERDI
100 963 438 [Radtrak <sup>3</sup> ®]	2021-10-19 – 2022-01-12	Oppg. A H0103 Eylertsen	Stue	1		270 ± 36 Bq/m <sup>3</sup>	<b>210 Bq/m<sup>3</sup></b>
100 317 890 [Radtrak <sup>3</sup> ®]	2021-10-21 – 2022-01-12	Frisørsalong, til venstre v/inngang	Annet oppholdsrom	1		30 ± 8 Bq/m <sup>3</sup>	23 Bq/m <sup>3</sup>
100 134 303 [Radtrak <sup>3</sup> ®]	2021-10-21 – 2022-01-12	Frisørsalong, til høyre bakerst	Annet oppholdsrom	1		41 ± 8 Bq/m <sup>3</sup>	32 Bq/m <sup>3</sup>
100 299 122 [Radtrak <sup>3</sup> ®]	2021-10-19 – 2022-02-22	Oppg. B H0103 Helleve	Stue	1		14 ± 4 Bq/m <sup>3</sup>	10 Bq/m <sup>3</sup>
100 272 517 [Radtrak <sup>3</sup> ®]	2021-10-19 – 2022-02-22	Oppg. B H0103 Helleve	Soverom	1		14 ± 6 Bq/m <sup>3</sup>	10 Bq/m <sup>3</sup>
100 462 332 [Radtrak <sup>3</sup> ®]	2021-10-19 – 2022-01-12	Oppg. B H0104 Krokaas	Annet oppholdsrom	1		16 ± 4 Bq/m <sup>3</sup>	12 Bq/m <sup>3</sup>
100 614 270 [Radtrak <sup>3</sup> ®]	2021-10-19 – 2022-01-12	Oppg. B H0104 Krokaas, kjøkken	Soverom	1		16 ± 4 Bq/m <sup>3</sup>	12 Bq/m <sup>3</sup>

### Kommentar til målingen

Denne rapporten erstatter 6008838:3. Årsak: Resultatet for sporfilm 100 299 122 og 100 272 517 er nå tilgjengelig.

#### Maria Lindkvist (Elektronisk signatur)

Underskrift av analyseansvarlig ved Radonova Laboratories  
Denne rapport får kun gjengis i sin helhet, om ikke laboratoriet som har utarbeidet den,  
skriftlig har godkjent noe annet på forhånd.



ADRESSE  
Radonova Laboratories  
Rapsgatan 25  
SE-754 50 Uppsala, SWEDEN

POSTADRESSE  
Radonova Laboratories  
Box 6522  
SE-751 38 Uppsala, SWEDEN

KONTAKTINFORMASJON  
45 85 07 00  
kundeservice@radonova.no  
www.radonova.no

FIRMAINFORMASJON  
Org nr: 556690-0717  
VAT nr: SE556690071701  
Bank giro: 987-5030

VIA  
Radonor AS

RAPPORT ER SENDT TIL  
Dælenenga Borettslag  
lab@radon.no

Dælenenga Borettslag  
Mariann Hauge  
Dælenenggata 14B  
0567 Oslo  
NORWAY

## RAPPORT - MÅLING AV RADON

### Beskrivelse av målingen

Målingen er gjennomført med lukket sporfilm. For målemetode, se baksiden.  
De ankom Radonova Laboratories og ble forbehandlet **2022-01-27**.  
De ble analysert **2022-02-01**.

### Opplysninger om eiendommen

Opplysningene er framskaffet av **Mariann Hauge** som også står inne for at måleveiledningen ble fulgt.

ADRESSE FOR MÅLING  
Dælenenga borettslag  
0567 Oslo

### Høyeste årsmiddelverdi

**1130 Bq/m<sup>3</sup>**

1130BECQUEREL PER KUBIKKMETER LUFT

### Høyeste måleverdi

**1430 Bq/m<sup>3</sup>**

1430BECQUEREL PER KUBIKKMETER LUFT

Informasjon om måleverdi, årsmiddelverdi og grenseverdier, se baksiden.

SPORFILM	MÅLEPERIODE	BETEGNELSE	TYPE ROM	ETASJE	VENTILASJON	MÅLEVERDI	ÅRSMIDDELVERDI
100 391 762 [Radtrak <sup>3</sup> ®]	2021-10-19 – 2022-01-13	Oppg. B H0102 Solbrekke	Stue	1		130 ± 20 Bq/m <sup>3</sup>	100 Bq/m <sup>3</sup>
100 257 682 [Radtrak <sup>3</sup> ®]	2021-10-19 – 2022-01-13	Oppg. B H0102 Solbrekke	Soverom	1		130 ± 20 Bq/m <sup>3</sup>	100 Bq/m <sup>3</sup>
100 349 869 [Radtrak <sup>3</sup> ®]	2021-10-21 – 2022-01-12	Oppg. A H0104 Lurås	Stue	1		47 ± 10 Bq/m <sup>3</sup>	36 Bq/m <sup>3</sup>
100 297 415 [Radtrak <sup>3</sup> ®]	2021-10-21 – 2022-01-12	Oppg. A H0104 Lurås	Soverom	1		27 ± 10 Bq/m <sup>3</sup>	21 Bq/m <sup>3</sup>
100 295 070 [Radtrak <sup>3</sup> ®]	2021-10-19 – 2022-01-12	Oppg. A H0101 Drange Olsen, kjøkken	Annet oppholdsrom	1		24 ± 8 Bq/m <sup>3</sup>	18 Bq/m <sup>3</sup>
100 275 775 [Radtrak <sup>3</sup> ®]	2021-10-19 – 2022-01-12	Oppg. A H0101 Drange Olsen	Soverom	1		13 ± 8 Bq/m <sup>3</sup>	10 Bq/m <sup>3</sup>
100 140 979 [Radtrak <sup>3</sup> ®]	2021-10-19 – 2022-01-12	Oppg. A kjeller, innerst	Ikke oppholdsrom	Kjeller		250 ± 34 Bq/m <sup>3</sup>	200 Bq/m <sup>3</sup>

### Kommentar til målingen

Denne rapporten erstatter 6008838:3. Årsak: Resultatet for sporfilm 100 299 122 og 100 272 517 er nå tilgjengelig.

#### Maria Lindkvist (Elektronisk signatur)

Underskrift av analyseansvarlig ved Radonova Laboratories  
Denne rapport får kun gjengis i sin helhet, om ikke laboratoriet som har utarbeidet den,  
skriftlig har godkjent noe annet på forhånd.



ADRESSE  
Radonova Laboratories  
Rapsgatan 25  
SE-754 50 Uppsala, SWEDEN

POSTADRESSE  
Radonova Laboratories  
Box 6522  
SE-751 38 Uppsala, SWEDEN

KONTAKTINFORMASJON  
45 85 07 00  
kundeservice@radonova.no  
www.radonova.no

FIRMAINFORMASJON  
Org nr: 556690-0717  
VAT nr: SE556690071701  
Bank giro: 987-5030

VIA  
Radonor AS

RAPPORT ER SENDT TIL  
Dælenenga Borettslag  
lab@radon.no

Dælenenga Borettslag  
Mariann Hauge  
Dælenengata 14B  
0567 Oslo  
NORWAY

## RAPPORT - MÅLING AV RADON

### Beskrivelse av målingen

Målingen er gjennomført med lukket sporfilm. For målemetode, se baksiden.  
De ankom Radonova Laboratories og ble forbehandlet **2022-01-27**.  
De ble analysert **2022-02-01**.

### Opplysninger om eiendommen

Opplysningene er framskaffet av **Mariann Hauge** som også står inne for at måleveiledningen ble fulgt.

ADRESSE FOR MÅLING  
Dælenenga borettslag  
0567 Oslo

### Høyeste årsmiddelverdi

**1130 Bq/m<sup>3</sup>**

1130BECQUEREL PER KUBIKKMETER LUFT

### Høyeste måleverdi

**1430 Bq/m<sup>3</sup>**

1430BECQUEREL PER KUBIKKMETER LUFT

Informasjon om måleverdi, årsmiddelverdi og grenseverdier, se baksiden.

SPORFILM	MÅLEPERIODE	BETEGNELSE	TYPE ROM	ETASJE	VENTILASJON	MÅLEVERDI	ÅRSMIDDELVERDI
100 344 308 [Radtrak <sup>3</sup> ®]	2021-10-19 – 2022-01-12	Oppg. A kjeller, ytterst	Ikke oppholdsrom	Kjeller		860 ± 112 Bq/m <sup>3</sup>	<b>680 Bq/m<sup>3</sup></b>
100 297 969 [Radtrak <sup>3</sup> ®]	2021-10-19 – 2022-01-12	Oppg. C kjeller, ytterst	Ikke oppholdsrom	Kjeller		1030 ± 150 Bq/m <sup>3</sup>	<b>810 Bq/m<sup>3</sup></b>
100 348 812 [Radtrak <sup>3</sup> ®]	2021-10-19 – 2022-01-12	Fyrkjeller, til venstre	Ikke oppholdsrom	Kjeller		36 ± 10 Bq/m <sup>3</sup>	28 Bq/m <sup>3</sup>
100 768 654 [Radtrak <sup>3</sup> ®]	2021-10-19 – 2022-01-12	Oppg. C kjeller, innerst	Ikke oppholdsrom	Kjeller		68 ± 14 Bq/m <sup>3</sup>	53 Bq/m <sup>3</sup>
100 269 141 [Radtrak <sup>3</sup> ®]	2021-10-19 – 2022-01-12	Fyrkjeller, til høyre	Ikke oppholdsrom	Kjeller		26 ± 6 Bq/m <sup>3</sup>	20 Bq/m <sup>3</sup>
100 316 348 [Radtrak <sup>3</sup> ®]	2021-10-19 – 2022-01-12	Oppg. B kjeller, innerst	Ikke oppholdsrom	Kjeller		560 ± 72 Bq/m <sup>3</sup>	<b>440 Bq/m<sup>3</sup></b>
100 288 752 [Radtrak <sup>3</sup> ®]	2021-10-19 – 2022-01-12	Vaskerom, andre/innerste rom	Ikke oppholdsrom	Kjeller		17 ± 6 Bq/m <sup>3</sup>	13 Bq/m <sup>3</sup>

### Kommentar til målingen

Denne rapporten erstatter 6008838:3. Årsak: Resultatet for sporfilm 100 299 122 og 100 272 517 er nå tilgjengelig.

#### Maria Lindkvist (Elektronisk signatur)

Underskrift av analyseansvarlig ved Radonova Laboratories  
Denne rapport får kun gjengis i sin helhet, om ikke laboratoriet som har utarbeidet den, skriftlig har godkjent noe annet på forhånd.



ADRESSE  
Radonova Laboratories  
Rapsgatan 25  
SE-754 50 Uppsala, SWEDEN

POSTADRESSE  
Radonova Laboratories  
Box 6522  
SE-751 38 Uppsala, SWEDEN

KONTAKTINFORMASJON  
45 85 07 00  
kundeservice@radonova.no  
www.radonova.no

FIRMAINFORMASJON  
Org nr: 556690-0717  
VAT nr: SE556690071701  
Bank giro: 987-5030

VIA  
Radonor AS

RAPPORT ER SENDT TIL  
Dælenenga Borettslag  
lab@radon.no

Dælenenga Borettslag  
Mariann Hauge  
Dælenengata 14B  
0567 Oslo  
NORWAY

## RAPPORT - MÅLING AV RADON

### Beskrivelse av målingen

Målingen er gjennomført med lukket sporfilm. For målemetode, se baksiden.  
De ankom Radonova Laboratories og ble forbehandlet **2022-01-27**.  
De ble analysert **2022-02-01**.

### Opplysninger om eiendommen

Opplysningene er framskaffet av **Mariann Hauge** som også står inne for at måleveiledningen ble fulgt.

ADRESSE FOR MÅLING  
Dælenenga borettslag  
0567 Oslo

### Høyeste årsmiddelverdi

**1130 Bq/m<sup>3</sup>**

1130BECQUEREL PER KUBIKKMETER LUFT

### Høyeste måleverdi

**1430 Bq/m<sup>3</sup>**

1430BECQUEREL PER KUBIKKMETER LUFT

Informasjon om måleverdi, årsmiddelverdi og grenseverdier, se baksiden.

SPORFILM	MÅLEPERIODE	BETEGNELSE	TYPE ROM	ETASJE	VENTILASJON	MÅLEVERDI	ÅRSMIDDELVERDI
100 253 939 [Radtrak <sup>3</sup> ®]	2021-10-19 – 2022-01-12	Vaskerom, første/ytterste rom	Ikke oppholdsrom	Kjeller		11 ± 6 Bq/m <sup>3</sup>	8 Bq/m <sup>3</sup>
100 707 520 [Radtrak <sup>3</sup> ®]	2021-10-19 – 2022-01-12	Oppg. B kjeller, ytterst	Ikke oppholdsrom	Kjeller		1430 ± 216 Bq/m <sup>3</sup>	<b>1130 Bq/m<sup>3</sup></b>

### Kommentar til målingen

Denne rapporten erstatter 6008838:3. Årsak: Resultatet for sporfilm 100 299 122 og 100 272 517 er nå tilgjengelig.

#### Maria Lindkvist (Elektronisk signatur)

Underskrift av analyseansvarlig ved Radonova Laboratories  
Denne rapport får kun gjengis i sin helhet, om ikke laboratoriet som har utarbeidet den,  
skriftlig har godkjent noe annet på forhånd.



ADRESSE  
Radonova Laboratories  
Rapsgatan 25  
SE-754 50 Uppsala, SWEDEN

POSTADRESSE  
Radonova Laboratories  
Box 6522  
SE-751 38 Uppsala, SWEDEN

KONTAKTINFORMASJON  
45 85 07 00  
kundeservice@radonova.no  
www.radonova.no

FIRMAINFORMASJON  
Org nr: 556690-0717  
VAT nr: SE556690071701  
Bank giro: 987-5030

## Måling av radon

Måling av radon i inneluft gjøres ved hjelp av sporfilmmetoden. Stråling fra radon og radondøtre (alfapartikler), har evnen til å påføre mikroskopiske skader eller "spor" i visse typer materialer. Disse sporene gjøres synlige gjennom kjemisk etsing. Et avansert mikroskop leser tettheten av spor som igjen gir gjennomsnittlig radonkonsentrasjon i måleperioden. Radonkonsentrasjonen i inneluft kan variere mye over tid, men det samlet eksponering over lang tid som har betydning for helseisikoen.

## Målt radonkonsentrasjon

Måleverdi er gjennomsnittlig radonkonsentrasjon i måleperioden. For hver måleverdi er det oppgitt en usikkerhet (95% konfidensnivå). En verdi på f. eks.  $100 \pm 20 \text{ Bq/m}^3$  betyr at radonkonsentrasjonen med stor sannsynlighet ligger i intervallet  $80 - 120 \text{ Bq/m}^3$ , men med  $100 \text{ Bq/m}^3$  som den mest sannsynlige verdi. Den minste detekterbare aktivitetskonsentrasjonen (MDA) for en måleperiode på 3 måneder er  $10 \text{ Bq/m}^3$ .

## Årsmiddelverdi

Årsmiddelverdien er det mest sannsynlige gjennomsnittet for et helt år. Radonkonsentrasjonen er vanligvis høyere om vinteren enn om sommeren. Derfor korrigeres målt radonkonsentrasjon med årstidsfaktorer gitt av Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA). Det er årsmiddelverdien som skal sammenliknes med tiltaksgrenser og relevante lovkrav, f.eks. ved utleie av bolig (strålevernforskriften) og nybygg (byggteknisk forskrift).

### Tiltaksgrense på $100 \text{ Bq/m}^3$

DSA anbefaler at effektive radonreducerende tiltak iverksettes så snart som mulig for å senke radonnivåene hvis årsmiddelverdi i oppholdsrom er høyere enn  $100 \text{ Bq/m}^3$ . Dersom målinger avdekker radonnivåer som ligger under tiltaksgrensen, men hvor det anses som mulig å oppnå en vesentlig reduksjon av nivåene gjennom gitte tiltak, bør slike tiltak iverksettes.

### Grenseverdi på $200 \text{ Bq/m}^3$

Begrepet grenseverdi defineres som den grensen som DSA vurderer at alle oppholdsrom i alle bygninger bør tilfredsstille. Dersom radonmålinger avdekker årsmiddelverdier høyere enn grenseverdien, anbefales det tiltak, helt inntil radonkonsentrasjonene er så lave som praktisk mulig og under grenseverdien.

### Radonnivå i brukstiden

For skoler, barnehager og arbeidsplasser med balansert ventilasjon, kan det være nødvendig å gjennomføre trinn 2-målinger for å beregne radonnivået i brukstiden.

## Koder for urapporterte detektorer

DNR	Ikke rapportert – Ikke returnert
VTW	Ikke rapportert – Synlig manipulert
FBD	Ikke rapportert – Skadet ved retur
LIL	Ikke rapportert – Skadet i laboratoriet
DTO	Ikke rapportert – For gammel for analyse

## Signatur på rapporten

Ved signatur på rapporten bekrefter den analyseansvarlige hos Radonova Laboratories at analyse og beregninger er utført i henhold til DSAs prosedyrer og oppfyller SWEDACs krav. Ved elektronisk signatur må den analyseansvarlige oppgi et personlig passord i hvert enkelt tilfelle. På rapporten er det også oppgitt om den personen som har plassert ut detektorene, har attestert at Radonova Laboratoriess anvisning er fulgt.

## Akkreditering

Målingen er utført i henhold til DSAs «Måleprosedyre for radon i boliger», utgitt 2013 eller «Måleprosedyre for radon i skoler og barnehager», utgitt 2015. (Denne er også egnet for øvrige arbeidsplasser.) Radonova Laboratories er akkreditert (nr. 1489) av SWEDAC til å utføre målinger av radonkonsentrasjonen etter disse metodene. Analyseutstyret kontrolleres daglig og det kalibreres regelmessig i henhold til ISO 11665-4.



10 B DÅLENEGGATEN - ETASJEPLAN.

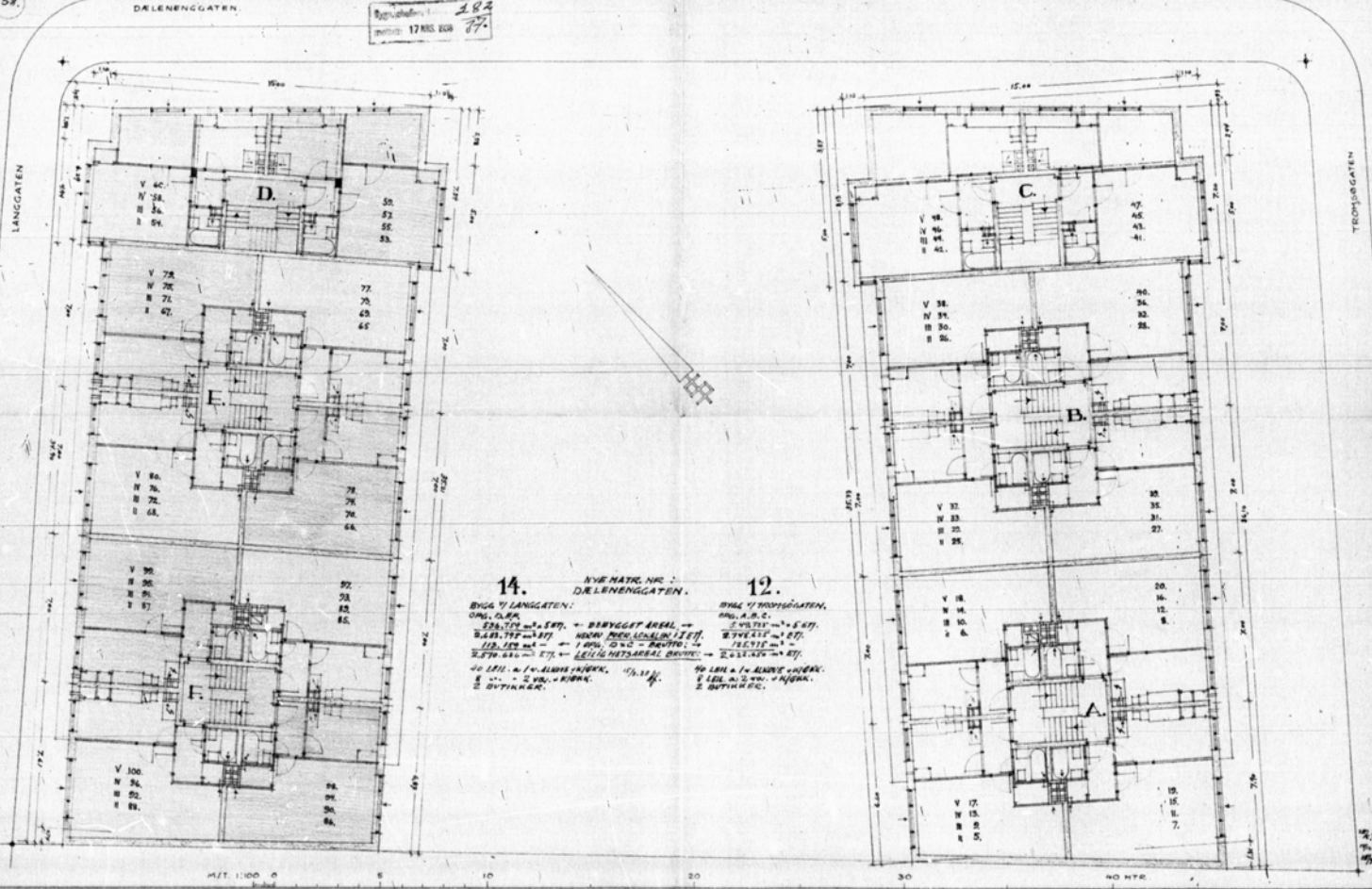
OSLO APRIL 1937 TH. CHE. HAUFF, ARKITEKT

59

NEFOTOGRAFERT - 26 X

11.98

Reguleringsnr. 1 182  
 17 MRS. EUB 87



14. NYE MATR. NR. 2 DÅLENEGGATEN.

BYGG V LANGGATEN:  
 Omg. 0,4 km.  
 276,75 m<sup>2</sup> = 1. ST. - BEBYGGT AREAL →  
 9.413,79 m<sup>2</sup> = 1. ST. - NYTTA PÅTAKSAREAL I 1. ST.  
 128,252 m<sup>2</sup> = 1. ST. - 1. OG 2. OG - BEBYGGT →  
 12.571 m<sup>2</sup> = 1. ST. - LEIETILNINGSAREAL BEBYGGT →  
 40 LRM. = 1. ALNVE + HØRAN. 15,31 m<sup>2</sup>  
 8 ST. = 2 VOR. = RØRAN. 15,31 m<sup>2</sup>  
 2 DUTTINGER.

12.

BYGG V DÅLENEGGATEN.  
 Omg. 0,4 km.  
 276,75 m<sup>2</sup> = 1. ST. - BEBYGGT AREAL →  
 9.413,79 m<sup>2</sup> = 1. ST. - NYTTA PÅTAKSAREAL I 1. ST.  
 128,252 m<sup>2</sup> = 1. ST. - 1. OG 2. OG - BEBYGGT →  
 12.571 m<sup>2</sup> = 1. ST. - LEIETILNINGSAREAL BEBYGGT →  
 40 LRM. = 1. ALNVE + HØRAN. 15,31 m<sup>2</sup>  
 8 ST. = 2 VOR. = RØRAN. 15,31 m<sup>2</sup>  
 2 DUTTINGER.

MIT 1:100

11.98  
 17.10  
 17.30



**INNKALLING 2025**

## Dælenenga Borettslag

Mandag 07.04.2025 kl. 17:30

I Usbl sine lokaler, Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 Oslo



## Styrets oppgaver

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

### Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

## Usbls oppgaver

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

### Noen av Usbls oppgaver:

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

## Informasjon til beboerne

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

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

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

## **Innkalling til generalforsamling**

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Dælenenga Borettslag

Tid og sted: Mandag 07.04.2025 kl. 17:30 - I Usbl sine lokaler, Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 Oslo

### **Saksliste**

- 1 Konstituering
  - 1.1 Valg av møteleder
  - 1.2 Valg av sekretær
  - 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
  - 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
  - 1.5 Godkjenning av innkalling
  - 1.6 Godkjenning av saksliste
- 2 Godkjenning av årsregnskap 2024
- 3 Årsmelding 2024
- 4 Godtgjørelse til styret
- 5 Valg
  - 5.1 Valg av medlemmer til styret
  - 5.2 Valg av varamedlemmer til styret
  - 5.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

### **Det er ingen innkomne saker til behandling**

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

## **Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

### **1. Konstituering**

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

### **2. Godkjenning av årsregnskap 2024**

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

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

### **3. Årsmelding 2024**

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

### **4. Godtgjørelse til styret**

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

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar på kr. 160 000,- godkjennes

### **5. Valg**

Sittende styre består av:

Styreleder, Thomas Aaland Krokaas - Ikke på valg  
Styremedlem, Fredrik Sørli - På valg  
Styremedlem, Juna Steinnes - Ikke på valg  
Styremedlem, Henrik Rydland Akslen - På valg  
Styremedlem, Ina Wikheim - flytter så må velges ny  
Varamedlem, Tale Schultz Finnanger - På valg

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

Styremedlem, Fredrik Sørli - På valg  
Styremedlem, Henrik Rydland Akslen - På valg  
Styremedlem, Ina Wikheim - Skal flytte så må velges ny

#### **5.2 Valg av varamedlemmer til styret**

Varamedlem, Tale Schultz Finnanger - På valg

**Forslag til vedtak:** Det velges to varaer for 1 år

#### **5.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025**

Styret velger kandidat

**Forslag til vedtak:** Styret velger kandidat

## Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	716 057	454 467
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-4 482	567 559
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-309 483	-305 969
B. i retts endring disponible midler	-313 965	261 590
C. Disponible midler	402 092	716 057
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	556 433	1 103 460
Kortsiktig gjeld	-154 340	-387 403
C. Disponible midler	402 092	716 057

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

## Resultatregnskap 2024 DNJlenenga Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>INNTEKT</b>					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 453 435	2 347 725	2 391 700	2 456 740
Leie forretningslokaler	1	336 604	321 704	320 580	335 900
Sum leieinntekt		2 790 039	2 669 429	2 712 280	2 792 640
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	4 672	2 911	4 000	4 000
Sum annen inntekt		4 672	2 911	4 000	4 000
<b>Sum inntekt</b>		<b>2 794 710</b>	<b>2 672 340</b>	<b>2 716 280</b>	<b>2 796 640</b>
<b>KOSTNAD</b>					
Ljnnskostnad					
Ljnnskostnad	3	22 560	22 236	22 078	22 500
Styrehonorar	3	160 000	157 700	160 000	160 000
Driftskostnad					
Energikostnad		609 819	612 381	610 000	650 000
Kostnad eiendom/lokale	5	247 719	132 917	262 950	270 400
Kommunale avgifter/renovasjon		413 074	358 820	415 000	461 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	6 188	5 938	6 000	6 500
Verktjy, inventar og driftsmateriell	7	-9 412	35 920	12 000	6 800
Reparasjon og vedlikehold	8	711 388	215 283	300 000	164 500
Revisjonshonorar		6 476	6 186	6 000	7 000
Forretningsfjrererhonorar		132 160	125 389	132 000	137 000
Andre honorar	9	6 105	4 358	12 000	10 000
Kontorkostnad		57	0	0	0
TV/bredb³ nd		271 527	249 840	269 500	264 400
Kontingent og gaver		14 400	14 515	15 000	15 000
Forsikring		158 518	113 923	142 111	242 000
Eiendomsskatt		6 531	0	0	0
Andre kostnader	10	10 257	16 095	15 500	11 500
<b>Sum kostnad</b>		<b>2 767 367</b>	<b>2 071 501</b>	<b>2 380 139</b>	<b>2 428 600</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>27 343</b>	<b>600 839</b>	<b>336 141</b>	<b>368 040</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		23 318	13 231	0	0
Rentekostnad		55 143	46 511	45 726	35 300
<b>Netto finansposter</b>		<b>31 825</b>	<b>33 280</b>	<b>45 726</b>	<b>35 300</b>
<b>ijrsresultat</b>		<b>-4 482</b>	<b>567 559</b>	<b>290 415</b>	<b>332 740</b>
Overfjrt til/fra annen egenkapital		-4 482	567 559	0	0
<b>SUM OVERFd RINGER</b>		<b>-4 482</b>	<b>567 559</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Balanse 2024 DNJlenenga Borettslag

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	6 817 868	6 817 868
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>6 817 868</b>	<b>6 817 868</b>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		4 241	66 845
Andre kortsiktige fordringer		0	45 000
Forskuddsbetalte kostnader		128 144	106 890
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		424 047	884 726
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>556 433</b>	<b>1 103 460</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 374 301</b>	<b>7 921 328</b>

## Balanse 2024 DNJlenenga Borettslag

	Note	2024	2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		4 800	4 800
Sum innskutt egenkapital		4 800	4 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 003 939	3 008 421
Sum opptjent egenkapital		3 003 939	3 008 421
<b>Sum egenkapital</b>	<b>11</b>	<b>3 008 739</b>	<b>3 013 221</b>
<b>Gjeld</b>			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	1 018 221	1 327 704
Borettsinnskudd		3 193 000	3 193 000
Sum langsiktig gjeld		4 211 221	4 520 704
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		4 229	4 286
Leverandørgjeld		67 112	196 653
Annen kortsiktig gjeld		82 999	186 464
Sum kortsiktig gjeld		154 340	387 403
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 365 561</b>	<b>4 908 107</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 374 301</b>	<b>7 921 328</b>
Pantstillelser	13	4 211 221	4 520 704
Sted: _____	Dato: _____		

\_\_\_\_\_  
Thomas Aaland Krokaas  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Ina Wikheim  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Henrik Rydland Akslen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Fredrik Sjørlie  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Juna Steinnes  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

i rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om 3 rsregnskap og 3 rsberetning for borettslag.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett 3 r. d vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp p3 etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes 3 vN re forbig3 ende. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp p3 etableringstidspunktet.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til p3 lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres p3 grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 3 r og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om 3 rsregnskap og 3 rsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres lypende under driftskostnader, mens p3 kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

### Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer p3 leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

### Skattetrekk

Ved lynnnskjrning overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.



### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 744 956	1 677 864
3609 Leie parkering	39 984	38 400
3618 Leietillegg strjrm	1 069	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	269 568	259 200
3650 Innkrevde felleskostn. renter	52 488	43 278
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	345 370	328 983
3605 Leie forretningslokaler	336 604	321 704
Sum	2 790 039	2 669 429

### Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3955 Fellesvaskeri	4 672	2 911
Sum	4 672	2 911

### Note 3 - Ljnnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	22 560	22 236
5330 Honorar tillitsvalgte fra ljnssystemet	160 000	157 700
Sum	182 560	179 936

Personalkostnader omfatter ljnns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall 3 rsverk sysselsatt: 0

### Note 4 - Varige driftsmidler

	Boligeiendommer
Anskaffelseskost pr.01.01 :	6 817 868
i rets tilgang :	0
i rets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	6 817 868
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokfjrt verdi pr.31.12:	6 817 868
Anskaffelses3 r :	1985
Antatt levetid i 3 r :	

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring, Polisenr. SP586937.

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 1.075 m2. Tomtens verdi utgjnr kr. 1.227.216,- av byggets verdi. G.nr.227 B.nr.85. BYGGEj R: 1939.

### Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	96 600	8 000
6341 Brannalarm	9 292	8 817
6360 Annet renhold	15 284	7 125
6361 Fast renhold	71 127	65 504
6362 Skadedyrutryddelse	13 005	12 689
6364 Matteleie	17 561	16 759
6392 Containerleie/trymming	7 785	3 978
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	17 065	10 045
Sum	247 719	132 917

### Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS	6 188	5 938
Sum	6 188	5 938

### Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	749	0
6540 Inventar	0	1 780
6550 LyspNrer, lysrnr, sikringer o.l.	1 380	1 364
6551 Nrkler, P ser, navnskilt, postkasser o.l.	-13 939	30 627
6552 Driftsmateriell	2 398	2 149
Sum	-9 412	35 920

### Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	0	3 920
6602 Vedlikehold VVS	0	35 135
6603 Vedlikehold elektro	126 274	90 746
6613 Vedlikehold grnntanlegg/lekeplasser/uteomr <sup>3</sup> de	47 550	0
6616 Vedlikehold vaskeri	6 914	5 055
6617 Vedlikehold brannvernustyr	56 613	24 825
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	463 374	41 700
6630 Egenandel forsikring	10 000	10 000
6641 Malerarbeider	664	0
6644 Fasade/balkonger	0	289
6650 P <sup>3</sup> kostning / Rehabilitering / Investering	0	3 614
Sum	711 388	215 283

Styret mener at det gjennomfjrte vedlikeholdet er tilstrekkelig for <sup>3</sup> oppveie verdiforringelse av bygningen(e).

### Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfjrer	6 105	4 358
Sum	6 105	4 358

Fjring p<sup>3</sup> konto 6714 gjelder kostnader i forbindelse med utsendelse at varsel om nye felleskostnader, og budsjettmte.

### Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	0	7 302
7719 Mnter, div. styret	1 622	7 065
7720 Generalforsamling/i rsmte	4 683	0
7770 Betalingskostnader	1 309	1 026
7772 Omkostninger inkasso	100	0
7773 Omkostninger innkreving	2 523	701
7792 d redifferanse	0	2
7795 Husleietap	20	-1
Sum	10 257	16 095

## Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	4 800	0	4 800
Sum innskutt egenkapital	4 800	0	4 800
<b>Opptjent egenkapital</b>			
i rets resultat	3 008 421	-4 482	3 003 939
Sum opptjent egenkapital	3 008 421	-4 482	3 003 939
<b>Sum egenkapital</b>	<b>3 013 221</b>	<b>-4 482</b>	<b>3 008 739</b>

## Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Den Norske Stats Husbank
L <sup>3</sup> nenummer:	114823727
L <sup>3</sup> netype:	Annuitet
Opptaks <sup>3</sup> r:	2006
Rentesats:	4,677 %
Beregnet innfridd:	01.01.2028
Opprinnelig l <sup>3</sup> nebel <sup>3</sup> p:	5 867 559
L <sup>3</sup> nesaldo 01.01:	1 327 704
Avdrag i perioden:	309 483
L <sup>3</sup> nesaldo 31.12:	1 018 221

## Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l <sup>3</sup> n 114823727	4	22 183	88 732
	4	22 082	88 328
	12	21 771	261 252
	16	21 141	338 256
	1	20 693	20 693
	4	20 501	82 004
	3	20 081	60 243
	2	19 806	39 612
	1	19 779	19 779
	1	19 322	19 322

### Note 13 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2024

Bokført langsiktig gjeld	1 018 221
Innskuddskapital	3 193 000
Boligselskapets pantsikrede gjeld	4 211 221
Bokført verdi av pantsatt eiendom	6 817 868

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantsikkerhet.

Bokført Borettsinnskudd er p<sup>3</sup> kr.3.193.000,-.

## Resultat og balanse med noter for Dælenenga Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Dælenenga Borettslag**

Styreleder	Thomas Aaland Krokaas (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Juna Steinnes (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Fredrik Sørli (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Ina Wikheim (sign.)	16.03.2025
Styremedlem	Henrik Rydland Akslen (sign.)	17.03.2025



Til generalforsamlingen i Dælenenga Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.



## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

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

Drammen  
KPMG AS

Kai Holhjem  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# PENNEO

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

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

## Holhjem, Kai

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-18 13:15:26 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: DTURO-0Y00H-XIXG-HHELZ-H29G1-1OK5M

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

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

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

# Årsmelding 2024 - Dælenenga Borettslag

## Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Thomas Aaland Krokaas  
Styremedlem, Fredrik Sørli  
Styremedlem, Juna Steinnes  
Styremedlem, Henrik Rydland Aksten  
Styremedlem, Ina Wikheim  
Varamedlem, Tale Schultz Finnanger

Styret i Dælenenga Borettslag består av 2 kvinner og 3 menn.

## Virksomhetens art

Dælenenga Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Dælenenga Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 950291370

Dælenenga Borettslag består av 48 boliger og 2 næringslokaler.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

## Forsikring

Dælenenga Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586937. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

## HMS/Internkontroll

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

Dælenenga Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstillter myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Se årsmelding for HMS arbeid.

## Styrets arbeid

### **Kjære beboer i Dælenenga borettslag!**

#### **Om årsmeldingen**

Denne årsmeldingen omhandler i hovedtrekk hva som har skjedd i borettslaget det siste året, samt hva planene for borettslaget er fremover. Årsmeldingen sendes ut til andelseiere i papirformat, men er også tilgjengelig digitalt.

Det er viktig å merke seg at i år blir generalforsamlingen gjennomført ved fysisk oppmøte i Usbl sine lokaler. Se nærmere informasjon om dette i innkallingen.

Innhold i årsmeldingen:

1. Saker til avstemning på årets generalforsamling
2. Økonomi
3. Henvendelser til styret
4. Takterasse
5. Radiator
6. Rørsystem
7. Radon
8. Brannkontroll
9. Brannsikkerhet
10. Brannteknisk tilstandsanalyse
11. Sikringsskap
12. Vinduer
13. Parkeringsplass nummer 2
14. Trapp i bakgård
15. Beboerguide
16. Vaktmester
17. Postkasseskilt
18. TV / internett fra Telenor
19. Gjenstander i trappeoppgang
20. Dugnad
21. Oppsummering av planer for borettslaget og styrets arbeid i tiden fremover

#### **1 - Saker til avstemning på årets generalforsamling**

- 2 styremedlemmer for to år
- 1 styremedlem for ett år
- 2 varaer

## **2 - Økonomi**

Borettslagets økonomi er foreløpig stabil, men både forsikring og utgifter til Oslo kommune har blitt enormt mye større. Vi må gjøre løpende vurderinger på om vi må justere på felleskostnadene knyttet til dette.

## **3 - Henvendelser til styret**

I løpet av det siste året har styret fått inn en del henvendelser fra andelseiere og beboere om stort og smått. Det er veldig få klager i borettslaget, og det er styret glade for.

Styret er glade for å bli kontaktet når noe oppstår, og at vi får beskjed om viktige saker. Styrets mål er å behandle alle likt, sørge for raske og gode tilbakemeldinger på henvendelser, og hjelpe andelseiere og beboere når det trengs. Vi ønsker at terskelen for å melde fra til styret skal være lav. Vi er åpne for innspill og tilbakemeldinger på det vi driver med i styret, både ris og ros.

## **4 - Takterasse**

Vi har i løpet av det siste året hatt mange prosjekter på gang, og kapasiteten til styret har blitt spist opp av dette. Foreløpig har vi ikke så mye resultater å vise til enda. Med ny styresammensetning etter generalforsamling vil vi se videre på dette. Vi tenker det vil være en fin anledning til å diskutere takterasse rett etter årets generalforsamling.

## **5 - Radiator**

Vi har gjennomført flere utbedringer på radiatorsystemet siste året. Vi har byttet pumpe, satt inn filtersystem, rensert hele radiatoranlegget, fått på nye sikkerhetsventiler og byttet ut ekspansjonskaret. Dette fremstår å ha gjort slik at alle nå opplever å få den varmen man trenger på vinterstid.

## **6 - Rørsystemer**

Vi må i tiden fremover blant annet inspisere rør i bakken under borettslaget, grave frem utvendig hovedstoppekran i gaten utenfor oppgang C med mer.

## **7 - Radon**

Vi vil derfor fortsette dette tiltaket og få rensert og åpnet flere ventiler.

## **8 - Brannkontroll**

Vi har gjennomført flere av tiltakene vi har fått påpekt i fellesområder i borettslaget gjennom tidligere brannkontroller i borettslaget. I år kommer vi til å følge opp eventuelle avvik som fremkommer i leilighetene.

Branninstrukser er hengt opp ved ved postkassene i hver oppgang.

## **9 - Brannsikkerhet**

Styret anbefaler at de som ikke har komfyrvakt skaffer seg dette.

Vi minner på at det er på ingen måte tillatt å dekke til, eller koble fra brannvarsling i egen leilighet.

Dersom brannalarmen utløses, finnes det instruksjoner for brannvarslingssystemet på veggen under branntavlen i første etasje i oppgang B. Brannvarslingssystemet er per dags dato ikke koblet direkte til brannvesenet. Det er derfor viktig at dersom det oppdages brann, så må den eller de som oppdager brann ringe til brannvesenet på telefonnummer 110.

#### **10 - Brannteknisk tilstandsanalyse**

Brannkonsult AS har gjennomført en brannteknisk tilstandsanalyse, som vi har videresender til Norsk brannvern.

#### **11 - Sikringsskap**

Det anbefales sterkt at sikringsskap som ikke har blitt oppgradert til kombivern, oppgraderer til kombivern. Dette er for å øke brann og berøringsikkerheten i leilighetene.

I tillegg minnes det på å holde sikringsskapene lukket og låst til enhver tid. Hver andelseier selv ansvarlige for å låse sikringsskapet sitt. Alle skal ha egen nøkkel til sitt sikringsskap. Dette er av HMS-hensyn, herunder blant annet grunnet at barn og uvedkommende ikke skal ha tilgang til sikringsskapet.

#### **12 - Vinduer**

Dersom noen opplever problemer med sine vinduer, eller har feil/skader på vinduene, bes det om at dette blir meldt fra om, slik at feil og skader kan kartlegges. Det vil i så fall tas en vurdering på om dette er noe borettslaget skal sørge for å ordne opp i, eller som andelseieren selv står ansvarlig for å ordne opp i selv. Vi vil også gjøre en ny vurdering på om vi skal bytte ut alle vinduer.

#### **13 - Parkeringsplass nummer 2**

Booking gjøres på borettslagets Facebookside. Pass på å ikke book deg innenfor tiden andre allerede har booket. Husk også på at dette er en parkeringsplass som er ment for korttidsparkering, slik at flest mulig kan parkere i bakgården når man har behov for det.

Til informasjon: Vaktmester vil ha forbeholdt bruk av parkeringsplass nummer 2 onsdager og fredager i tidsrommet klokken 07:00 – 12:00.

#### **14 - Trapp i bakgård**

Arbeidet med trappen har blitt nedprioritert, men står fortsatt på planen over hva vi ønsker å fikse.

#### **15 - Beboerguide**

Borettslaget har en beboerguide for Dælenenga borettslag. Denne er ment som et oppslagsverk, med henvisninger til vedtekter og husordensregler, samt gi generell informasjon og gode velmente råd. Dersom du lurer på noe om borettslaget, er tanken at du kan slå opp i beboerguiden for å se om det står noe der om det du lurer på.

Dersom noen har innspill til beboerguiden hører styret gjerne på disse.

#### **16 - Vaktmester**

Vi har vaktmester gjennom Usbl, og vi er fornøyde så langt.

#### **17 - Postkasseskilt**

Det er ønskelig at postkasser har samme type skilt. Derfor bes de som har

egenproduserte lapper, om å bytte til standard postkasseskilt. Slike skilt kan blant annet bestilles på [posten.no](http://posten.no).

## **18 - TV / internett fra Telenor**

Vi har i løpet av sen-høsten fått byttet ut alt internett- og TV-utstyr i borettslaget.

Montøren

som satte opp utstyr i alle leiligheten oppdaget flere feil, hvor utstyr var registrert på andre

andre

leiligheter enn den utstyret befant seg i. Dette er en av grunnene til at det er flere som har

opplevd mye feil med tv- og internett. Vi håper nå at dette gjør at ikke slike problemer skal

oppstå på nytt.

Viktig:

- Utstyr tilhører leiligheten, og skal ikke byttes med andre leiligheter.
- Utstyr skal alltid være igjen i leiligheten ved utleie, bytte av eier og lignende.
- Ved ny eier eller ny bruker av leiligheten skal Telenor kontaktes, slik at internett og
- TV registreres på ny bruker. Dersom du selger leiligheten din, skal du også kontakte Telenor for å avregistrere deg fra utstyret.

## **19 - Gjenstander i trappeoppganger**

Det har i løpet av året blitt veldig mye ryddigere i trappeoppgangene. Nå er oppgangene nesten helt frie for gjenstander. Dette er veldig bra med tanke på at vaskepersonell får vasket ordentlig, samt at det er bra i HMS og rømningsveiyemed. Fortsett slik!

## **20 - Dugnad**

Årets dugnad er planlagt til onsdag 14.05.2024 fra klokken 17:00. Egen dugnadsinnkalling er sendt ut.

De tidligere årenes dugnader har vært suksesser. Vi har fått gjort mye arbeid i borettslaget, som også har gjort at borettslaget har spart mye penger på å slippe å sette ut oppgaver til andre aktører og håndverkere. Vi tar med oss de siste års erfaringer inn i årets dugnad, og vil sørge for gode rammer, og fornuftige oppgaver til de som ønsker å delta.

Borettslaget har fått støtte gjennom Usbl sitt bomiljøfond til ny gassgrill og utemøbler, og vil kjøpe inn dette. Styret kjøper inn mat og drikke (kanskje utepils?) og innvier dette som start på dugnaden klokken 17:00. For å beregne mat og drikke så ønsker vi at de som kan delta på dugnaden gir tilbakemelding på e-post [dborettslag@gmail.com](mailto:dborettslag@gmail.com) innen 7. mai.

Før dugnaden oppfordres beboere til å rydde i egne boder på loft og i kjeller. Flere boder er stappfulle, og det kan se ut som enkelte boder inneholder en del søppel / gjenstander som er ødelagte. Nå har du en god anledning til å få kastet gjenstander i container som blir bestilt til dugnaden, slik at du ikke trenger på å kjøre dette på gjenvinningsstasjon selv.

Følgende er tiltenkt årets dugnad:

- Container bestilles, og settes i bakgård for kasting av avfall. Container kommer onsdag 14.05 og hentes torsdag 15.05.
- Rydde fyrrømmet.
- Rydde fellesområder og kaste gjenstander som står i fellesområder.

- Opprydding i sykkelstativene. Gamle ubrukte sykler som ingen vedkjenner som sine, fjernes og gis bort. Husk å merke sykkelen din med en lapp med navnet ditt på før dugnaden 14.05.2024. Dersom sykkelen din ikke er markert, vil den bli fjernet fra sykkelstativene.

- Klargjøring av borettslagets uteområder, herunder raking av plener, legge ut bark i bedd, ordne med blomsterbedd, kosting av pakeringsplass og utgangspartier, vaske og klargjøre alle utemøbler.

- Innkjøp av sesongblomster og plante disse i potter.

- Erstatte busker på fremsiden som har visnet, med nye.

- Male enkelte steder i fellesområder

- Lakkere/olje ytterdører

Dersom du ikke har mulighet til å stille på selve dugnadsdagen er du velkommen til å gjøre oppgaver både før og etterpå. Innspill til dugnaden er hjertelig velkomment! Vi håper på godt oppmøte, og at

dette kan bli en minst like fin dag som i fjor!

## **21 - Oppsummering av planer for borettslaget og styrets arbeid i tiden fremover:**

- Dugnad våren 2025.

- Innkjøp av nye hagemøbler og gassgrill.

- Utbedring og mer undersøkelser av rørsystemer.

- Vurdere tiltak på vinduer, evt. vurdere utskifting av vinduer.

- Gjøre tiltak i forbindelse med høye radonmålinger.

- Reparere trappen ned til fyrrommet.

- Fortsette utskiftning av belysning i trappeoppganger og inngangspartier.

- Kontinuerlig HMS-arbeid.

- Møte om takterrasseprosjekt rett i etterkant av årets generalforsamling.

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.03.2025

## REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

### Eier

Fullt navn: \_\_\_\_\_

Eier av andel/seksjon: \_\_\_\_\_

I borettslag/sameie: \_\_\_\_\_

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

### Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: \_\_\_\_\_

E-postadresse: \_\_\_\_\_

Telefonnummer: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 07.04.2025.

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

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

\_\_\_\_\_

Eiers underskrift

\_\_\_\_\_ (sted), den \_\_\_\_\_ (dd.mm.åå).







**INNKALLING 2024**

## Dælenenga Borettslag

Mandag 08.04.2024 kl. 17:00

Digitalt Min Side



## Styrets oppgaver

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

### Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

## Usbl's oppgaver

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

### Noen av Usbl's oppgaver:

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

## Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post [post@klarefinans.no](mailto:post@klarefinans.no). Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på [usbl.no](http://usbl.no).

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

# Innkalling til generalforsamling

## Det innkalles til ordinær generalforsamling i Dælenenga Borettslag

Årsmøtet avholdes digitalt via "Min Side" i Bonabo på Usbl.no Opprettelse av bruker gjøres via Usbl.no.

Har du bruker fra tidligere digitale årsmøter kan du logge deg inn med eksisterende brukernavn og passord.

Under høringsperioden vil du kunne stille spørsmål til styret via «min side» i Bonabo

Når avstemmingsperioden begynner, vil du kunne stemme på sakene via «min side» i Bonabo

### Høringsperiode:

**Fra:** 08.04.2024 16:00 **Til:** 10.04.2024 23:00

### Stemmeperiode:

**Fra:** 12.04.2024 16:00 **Til:** 16.04.2024 13:00

## Saksliste

- 1 Konstituering
  - 1.1 Valg av møteleder
  - 1.2 Valg av sekretær
  - 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
  - 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
  - 1.5 Godkjenning av innkalling
  - 1.6 Godkjenning av saksliste
- 2 Godkjenning av årsregnskap 2023
- 3 Årsmelding 2023
- 4 Godtgjørelse til styret
- 5 Andre saker
  - 5.1 Tilføyning av nytt punkt i borettslagets vedtekter 4-2 (5)
- 6 Valg
  - 6.1 Valg av leder
  - 6.2 Valg av medlemmer til styret
  - 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

## **Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

### **1. Konstituering**

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

### **2. Godkjenning av årsregnskap 2023**

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

### **3. Årsmelding 2023**

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

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen tas til orientering.

### **4. Godtgjørelse til styret**

Styret foreslår at styrets honorar fastsettes til kr 160.000,-, og at styret foretar fordelingen. Honoraret gjelder for styreperioden 2023-2024 og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar på kr. 160 000,- godkjennes.

### **5. Andre saker**

#### **5.1 Tilføyning av nytt punkt i borettslagets vedtekter 4-2 (5)**

##### **REGISTRERING AV LEIETAKERE VED KORTTIDSUTLEIE/AIR BNB**

*Korttidsutleie/Air bnb må meldes til styret for registrering av leietakers kontaktinformasjon (herunder navn og telefonnummer), oppstartsdato og varighet på utleieforholdet. Styret har behov for oversikt over hvem som til enhver tid bor i/leier boligen av hensyn til styrets ansvar ifm. HMS (f.eks. ved brann).*

*Maksimal utleieperiode som regnes under korttidsutleie, gjelder for inntil 30 dager i løpet av et kalenderår. Viser her til Borettslagsloven §5-4.*

*Eier har ansvaret for at leietaker overholder lov, vedtekter og husordensregler og på den måten hensynta øvrige eiere og beboere. Korttidsutleie som påfører andre i boligselskapet skade eller ulempe på urimelig eller unødvendig måte, vil ikke være lovlig.*

**Forslag til vedtak:** Nytt punkt legges til i borettslagets vedtekter punkt 4-2 (5)

##### **REGISTRERING AV LEIETAKERE VED KORTTIDSUTLEIE/AIR BNB**

*Korttidsutleie/Air bnb må meldes til styret for registrering av leietakers kontaktinformasjon (herunder navn og telefonnummer), oppstartsdato og varighet på utleieforholdet. Styret har behov for oversikt over hvem som til enhver tid bor*

*i/leier boligen av hensyn til styrets ansvar ifm. HMS (f.eks. ved brann).*

*Maksimal utleieperiode som regnes under korttidsutleie, gjelder for inntil 30 dager i løpet av et kalenderår. Viser her til Borettslagsloven §5-4.*

*Eier har ansvaret for at leietaker overholder lov, vedtekter og husordensregler og på den måten hensynta øvrige eiere og beboere. Korttidsutleie som påfører andre i boligselskapet skade eller ulempe på urimelig eller unødvendig måte, vil ikke være lovlig."*

## **6. Valg**

### **Sittende styre består av:**

Styreleder, Thomas Aaland Krokaas  
Styremedlem, Lars Marius Strande  
Styremedlem, Henrik Rydland Akslen  
Styremedlem, Merete Løland Elle  
Varamedlem, Tale Schultz Finnanger  
Varamedlem, Fredrik Sørлие

### **6.1 Valg av leder**

Styreleder Thomas Krokaas er på valg i år

**Forslag til vedtak:** Thomas Krokaas (gjenvalg)

### **6.2 Valg av medlemmer til styret**

Henrik Akslen er ikke på valg

Merete Elle er på valg

Lars Strande er på valg

**Forslag til vedtak: Styremedlem for to år:**

- Juna Steinnes

- Ina Wikheim

**Styremedlem for ett år:**

- Fredrik Sørлие

### **6.3 Valg av varamedlemmer til styret**

Tale Finnanger er på valg

Fredrik Sørлие er på valg

**Forslag til vedtak:** Det velges kun ett varamedlem, da ingen andre har meldt seg.

Thale Finnanger (Gjenvalg) 1år

## Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	454 467	1 138 456
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	567 559	-206 137
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-305 969	-477 852
B. i retts endring disponible midler	261 590	-683 989
C. Disponible midler	716 057	454 467
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 103 460	784 871
Kortsiktig gjeld	-387 403	-330 404
C. Disponible midler	716 057	454 467

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



## Resultatregnskap 2023 DNJlenenga Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>INNTEKT</b>					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 347 725	2 205 073	2 321 831	2 391 700
Leie forretningslokaler	1	321 704	313 430	312 000	320 580
Sum leieinntekt		2 669 429	2 518 503	2 633 831	2 712 280
Annen inntekt					
Tilskudd		0	25 000	0	0
Diverse inntekt	2	2 911	2 283	0	4 000
Sum annen inntekt		2 911	27 283	0	4 000
<b>Sum inntekt</b>		<b>2 672 340</b>	<b>2 545 786</b>	<b>2 633 831</b>	<b>2 716 280</b>
<b>KOSTNAD</b>					
Ljønnskostnad					
Ljønnskostnad	3	22 236	22 208	23 478	22 078
Styrehonorar	3	157 700	157 500	157 700	160 000
Driftskostnad					
Energikostnad		612 381	668 498	771 000	610 000
Kostnad eiendom/lokale	5	132 917	412 893	202 975	262 950
Kommunale avgifter/renovasjon		358 820	304 215	350 000	415 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	5 938	5 625	6 000	6 000
Verktjy, inventar og driftsmateriell	7	35 920	3 217	6 000	12 000
Reparasjon og vedlikehold	8	215 283	653 995	160 100	300 000
Revisjonshonorar		6 186	5 788	6 000	6 000
Forretningsfjrerhonorar		125 389	121 856	123 400	132 000
Andre honorar		4 358	1 969	12 000	12 000
Kontorkostnad		0	0	1 000	0
TV/bredb³ nd		249 840	241 337	259 000	269 500
Salg og reklamekostnad		0	6 000	0	0
Kontingent og gaver		14 515	14 400	15 000	15 000
Forsikring		113 923	106 978	114 300	142 111
Andre kostnader		16 095	10 642	13 000	15 500
<b>Sum kostnad</b>		<b>2 071 501</b>	<b>2 737 121</b>	<b>2 220 953</b>	<b>2 380 139</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>600 839</b>	<b>-191 335</b>	<b>412 878</b>	<b>336 141</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		13 231	10 269	0	0
Rentekostnad		46 511	25 071	23 400	45 726
<b>Netto finansposter</b>		<b>33 280</b>	<b>14 801</b>	<b>23 400</b>	<b>45 726</b>
<b>j rs resultat</b>		<b>567 559</b>	<b>-206 137</b>	<b>389 478</b>	<b>290 415</b>
Overfjrt til/fra annen egenkapital		567 559	-206 137	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>567 559</b>	<b>-206 137</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Balanse 2023 DNJlenenga Borettslag

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	6 817 868	6 817 868
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>6 817 868</b>	<b>6 817 868</b>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		66 845	130 828
Andre kortsiktige fordringer		45 000	20 073
Forskuddsbetalte kostnader		106 890	173 670
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		884 726	460 300
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 103 460</b>	<b>784 871</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 921 328</b>	<b>7 602 739</b>

## Balanse 2023 DNJlenenga Borettslag

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		4 800	4 800
Sum innskutt egenkapital		4 800	4 800
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		3 008 421	2 440 862
Sum opptjent egenkapital		3 008 421	2 440 862
<b>Sum egenkapital</b>	<b>9</b>	<b>3 013 221</b>	<b>2 445 662</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	10	1 327 704	1 633 673
Borettsinnskudd		3 193 000	3 193 000
Sum langsiktig gjeld		4 520 704	4 826 673
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnad		4 286	11 821
Leverandørgjeld		196 653	206 301
Skyldig off. myndigheter		0	-1
Annen kortsiktig gjeld		186 464	112 282
Sum kortsiktig gjeld		387 403	330 404
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 908 107</b>	<b>5 157 077</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 921 328</b>	<b>7 602 739</b>
Pantstillelser	11	4 520 704	4 826 673

Sted: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Thomas Aaland Krokaas  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Merete Ljland Elle  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Henrik Rydland Akslen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Mariann Hauge  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Lars Marius Strande  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

i rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om 3 rsregnskap og 3 rsberetning for borettslag.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett 3 r. d vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp p3 etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes 3 vNre forbig3 ende. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp p3 etableringstidspunktet.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til p3 lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres p3 grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 3 r og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om 3 rsregnskap og 3 rsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres lypende under driftskostnader, mens p3 kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

### Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer p3 leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

### Skattetrekk

Ved lynnnskjrning overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 677 864	1 539 324
3609 Leie parkering	38 400	39 200
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	259 200	235 008
3650 Innkrevde felleskostn. renter	43 278	21 782
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	328 983	369 759
3605 Leie forretningslokaler	321 704	313 430
Sum	2 669 429	2 518 503

### Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3955 Fellesvaskeri	2 911	2 283
Sum	2 911	2 283

### Note 3 - Ljnnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	22 236	22 208
5330 Honorar tillitsvalgte fra lynnssystemet	157 700	157 500
Sum	179 936	179 708

Personalkostnader omfatter lynn- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall 3 rsverk sysselsatt: 0

### Note 4 - Varige driftsmidler

	Boligeiendommer
Anskaffelseskost pr.01.01 :	6 817 868
i rets tilgang :	0
i rets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	6 817 868
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokfjrt verdi pr.31.12:	6 817 868
Anskaffelses3 r :	1985
Antatt levetid i 3 r :	

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring, Polisenr. SP586937.

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 1.075 m2. Tomtens verdi utgjnr kr. 1.227.216,- av byggets verdi. G.nr.227 B.nr.85. BYGGEj R: 1939.

### Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	8 000	95 975
6341 Brannalarm	8 817	208 877
6360 Annet renhold	7 125	0
6361 Fast renhold	65 504	66 543
6362 Skadedyrtryddelse	12 689	12 211
6364 Matteleie	16 759	7 940
6392 Containerleie/trymming	3 978	4 746
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	10 045	16 603
Sum	132 917	412 893

### Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Lisens Bevar HMS	5 938	5 625
Sum	5 938	5 625

### Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	0	2 195
6540 Inventar	1 780	0
6550 LyspN rer, lysnr, sikringer o.l.	1 364	0
6551 Nrkler, P ser, navnskilt, postkasser o.l.	30 627	0
6552 Driftsmateriell	2 149	1 022
Sum	35 920	3 217

### Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	3 920	0
6602 Vedlikehold VVS	35 135	0
6603 Vedlikehold elektro	90 746	120 722
6610 Andre vaktmestertjenester	0	1 641
6613 Vedlikehold grnntanlegg/lekeplasser/uteomr <sup>3</sup> de	0	12 501
6616 Vedlikehold vaskeri	5 055	5 055
6617 Vedlikehold brannvernustyr	24 825	198 128
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	41 700	17 387
6630 Egenandel forsikring	10 000	3 000
6644 Fasade/balkonger	289	0
6650 P <sup>3</sup> kostning / Rehabilitering / Investering	3 614	286 938
6663 Vedlikehold ventilasjon	0	8 625
Sum	215 283	653 995

Styret mener at det gjennomfjrte vedlikeholdet er tilstrekkelig for <sup>3</sup> oppveie verdiforringelse av bygningen(e).

## Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	4 800	0	4 800
Sum innskutt egenkapital	4 800	0	4 800
<b>Opptjent egenkapital</b>			
i rets resultat	2 440 862	567 559	3 008 421
Sum opptjent egenkapital	2 440 862	567 559	3 008 421
<b>Sum egenkapital</b>	<b>2 445 662</b>	<b>567 559</b>	<b>3 013 221</b>

## Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Den Norske Stats Husbank
L <sup>3</sup> nenummer:	114823727
L <sup>3</sup> netype:	Annuitet
Opptaks <sup>3</sup> r:	2006
Rentesats:	3,854 %
Beregnet innfridd:	02.01.2028
Opprinnelig l <sup>3</sup> nebeløp:	5 867 559
L <sup>3</sup> nesaldo 01.01:	1 633 673
Avdrag i perioden:	305 969
L <sup>3</sup> nesaldo 31.12:	1 327 704

## Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l <sup>3</sup> n 114823727	4	28 925	115 700
	4	28 794	115 176
	12	28 389	340 668
	16	27 566	441 056
	1	26 982	26 982
	4	26 732	106 928
	3	26 184	78 552
	2	25 826	51 652
	1	25 791	25 791
	1	25 195	25 195

## Note 11 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2023

Bokført langsiktig gjeld	1 327 704
Innskuddskapital	3 193 000
Boligselskapets pantsikrede gjeld	4 520 704
Bokført verdi av pantsatt eiendom	6 817 868

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantsikkerhet.

Bokført Borettsinnskudd er p<sup>3</sup> kr.3.193.000,-.



## Resultat og balanse med noter for Dælenenga Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Dælenenga Borettslag**

Styreleder	Thomas Aaland Krokaas (sign.)	04.03.2024
Styremedlem	Lars Marius Strande (sign.)	28.02.2024
Styremedlem	Henrik Rydland Akslen (sign.)	28.02.2024
Styremedlem	Merete Løland Elle (sign.)	28.02.2024



Til generalforsamlingen i Dælenenga Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Dælenenga Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen  
KPMG AS

Kai Holhjem  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

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

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

## Kai Holhjem

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5999-4-1668123

IP: 51.174.xxx.xxx

2024-03-07 06:03:52 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: AGG1-X102L-66PE0-QGHUP-EELL-L-ZL348

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

# Årsmelding 2023 - Dælenenga Borettslag

## Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Thomas Aaland Krokaas  
Styremedlem, Lars Marius Strande  
Styremedlem, Henrik Rydland Akslen  
Styremedlem, Merete Løland Elle  
Varamedlem, Tale Schultz Finnanger  
Varamedlem, Fredrik Sørлие (Fungert som styremedlem)

Styret i Dælenenga Borettslag består av 1 kvinne og 3 menn.

## Virksomhetens art

Dælenenga Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Dælenenga Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 950291370. Dælenenga Borettslag består av 48 boliger og 2 næringslokaler.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.  
Revisor er KPMG.

## Forsikring

Dælenenga Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586937. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

## HMS/Internkontroll

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

Dælenenga Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstillter myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført HMS-tiltak det siste året. Dette står under "Styrets arbeid".

## Styrets arbeid

### Kjære beboer i Dælenenga borettslag!

#### Om årsmeldingen

Denne årsmeldingen omhandler i hovedtrekk hva som har skjedd i borettslaget det siste året, samt hva planene for borettslaget er fremover. Årsmeldingen sendes ut til andelseiere i papirformat, men er også tilgjengelig digitalt.

#### Innhold i årsmeldingen:

1. Saker til avstemning på årets generalforsamling
2. Økonomi
3. Henvendelser til styret
4. Takterasse
5. Radiator
6. Rørsystem
7. Radon
8. Kontroll av elektrisk anlegg i fellesområder
9. Brannkontroll
10. Brannsikkerhet
11. Brannteknisk tilstandsanalyse
12. Sikringsskap
13. Vinduer
14. Parkeringsplass nummer 2
15. Trapp i bakgård
16. Beboerguide
17. Vaktmester
18. Postkasseskilt
19. TV / internett fra Telenor
20. Gjenstander i trappeoppgang
21. Dugnad
22. Oppsummering av planer for borettslaget og styrets arbeid i tiden fremover

#### 1 - Saker til avstemning på årets generalforsamling

- 1 styreleder for to år
- 2 styremedlemmer for to år
- 1 styremedlem for ett år
- 1 vara (det skulle egentlig vært 2 varaer, men det er kun en kandidat som har meldt seg, og derfor blir det kun avstemning om 1 vara)
- Endring av vedtekter vedrørende korttidsutleie

#### 2 - Økonomi

Borettslagets økonomi har stabilisert seg, og kan beskrives som god.

#### 3 - Henvendelser til styret

I løpet av det siste året har styret fått inn en mange henvendelser fra andelseiere og beboere om stort og smått. Det er veldig få klager i borettslaget, og det er styret glade for.

Styret er glade for å bli kontaktet når noe oppstår, og at vi får beskjed om viktige saker. Styrets mål er å behandle alle likt, sørge for raske og gode tilbakemeldinger på henvendelser, og hjelpe andelseiere og beboere når det trengs. Vi ønsker at terskelen for å melde fra til styret skal være lav. Vi er åpne for innspill og tilbakemeldinger på det vi driver med i styret, både ris og ros.

#### **4 - Takterrasse**

Vi har i løpet av det siste året hatt mange prosjekter på gang, og kapasiteten til styret har blitt spist opp av dette. Men vi har forsøkt å undersøke om det er andre enn Usbl som kan være interessert i å fungere som prosjektleder for et takterrasse-prosjekt. Foreløpig har vi ikke så mye resultater å vise til enda. Med ny styresammensetning etter generalforsamling vil vi se videre på dette.

#### **5 - Radiator**

I løpet av året har vi funnet ut flere ting som gjelder radiatorsystemet. Trykket har blant annet vært for lavt / sunket raskt, og dette skyldes at ekspansjonskaret til radiatorsystemet er for lite. Vi har allerede fått tilbud på dette, men vil innhente flere tilbud på dette før vi bestemmer oss for hva vi går for.

#### **6 - Rørsystemer**

Vi har i løpet av året fått byttet blandeventil og sirkulasjonspumpe for vanlig vanntilførsel i borettslaget. Dette har resultert i at borettslaget nå opplever å ha stabilt varmtvann til enhver tid.

I tillegg er det andre ting på programmet som gjelder rørsystemer. Herunder må vi blant annet inspisere rør i bakken under borettslaget, grave frem utvendig hovedstoppekran i gaten utenfor oppgang C med mer.

Utover dette vil vi se på om det er flere utbedringer som må til for å vedlikeholde vannsystemet i borettslaget.

#### **7 - Radon**

Vi har forsøkt å åpne ventiler og sørge for bedre lufting i enkelte bodområder. Dette har gitt utslag på radonmålinger og radonnivåene er lavere enn tidligere. Vi vil derfor fortsette dette tiltaket og få rensert og åpnet flere ventiler.

#### **8 - Kontroll av elektrisk anlegg i fellesområder**

De absolutt fleste avvikene fra EL-kontrollen er nå ordnet opp i. Det som gjenstår, er hovedsakelig lamper i trappeoppgangene. Nå har vi fått byttet alle lamper i alle boder. Det gjenstår fortsatt et par lamper i bod-områder samt at det skal monteres bevegelsessensor for å slå på lyset i samtlige bod-områder.

Foreløpig har vi kun benyttet egenkapital til dette prosjektet, og det ser ut som vi vil klare å holde oss under fjorårets estimerte pris.

#### **9 - Brannkontroll**

Årets brannkontroll er utført. De som har avvik i leiligheten får dette påpekt av den som kontrollerer leiligheten. Styret får også en rapport med oversikt over de leilighetene som får påpekt avvik. Det bes om at de som får påpekt avvik retter opp i avvikene så fort som mulig.

#### **10 - Brannsikkerhet**

Styret anbefaler at de som ikke har komfyrvakt, skaffer seg dette.

Vi minner på at det er på ingen måte tillatt å dekke til, eller koble fra brannvarsling i egen leilighet.

Dersom brannalarmen utløses, finnes det instruksjoner for brannvarslingssystemet på veggen under branntavlen i første etasje i oppgang B. Brannvarslingssystemet er per dags dato ikke koblet direkte til brannvesenet. Det er derfor viktig at dersom det

oppdages brann, så må den eller de som oppdager brann ringe til brannvesenet på telefonnummer 110.

### **11 - Brannteknisk tilstandsanalyse**

Vi har innhentet tilbud på en slik tilstandsanalyse, og har godkjent tilbud. Brannkonsult AS vil i løpet av april 2024 gjennomføre undersøkelser i borettslaget og skrive en rapport.

### **12 - Sikringsskap**

Det anbefales sterkt at sikringsskap som ikke har blitt oppgradert til kombivern, oppgraderer til kombivern. Dette er for å øke brann og berøringssikkerheten i leilighetene.

I tillegg minnes det på å holde sikringsskapene lukket og låst til enhver tid. Hver andelseier selv ansvarlige for å låse sikringsskapet sitt. Alle skal ha egen nøkkel til sitt sikringsskap. Dette er av HMS-hensyn, herunder blant annet grunnet at barn og uvedkommende ikke skal ha tilgang til sikringsskapet.

### **13 - Vinduer**

Dersom noen opplever problemer med sine vinduer, eller har feil/skader på vinduene, bes det om at dette blir meldt fra om, slik at feil og skader kan kartlegges. Det vil i så fall tas en vurdering på om dette er noe borettslaget skal sørge for å ordne opp i, eller som andelseieren selv står ansvarlig for å ordne opp i selv.

### **14 - Parkeringsplass nummer 2**

Det virker som beboere er fornøyde med denne ordningen, og vi i styret er også fornøyde med dagens ordning om å kunne booke tid for bruk av parkeringsplass nummer 2. Dette er en ordning som videreføres. Booking skjer på borettslagets Facebookside.

Til informasjon: Vaktmester vil ha forbeholdt bruk av parkeringsplass nummer 2 onsdager og fredager i tidsrommet klokken 07:00 – 12:00.

### **15 - Trapp i bakgård**

Arbeidet med å få ordnet trappen har ikke blitt prioritert tidligere, men vil nå endelig bli reparert i løpet av våren.

### **16 - Beboerguide**

Det har blitt utarbeidet en beboerguide for Dælenenga borettslag. Denne er ment som et oppslagsverk, med henvisninger til vedtekter og husordensregler, samt gi generell informasjon og gode velmente råd. Dersom du lurer på noe om borettslaget, er tanken at du kan slå opp i beboerguiden for å se om det står noe der om det du lurer på.

Beboerguiden har i løpet av 2023 blitt oppdatert, og er sendt ut til andelseiere. Vi har mottatt gode tilbakemeldinger på den. Dersom noen har innspill til beboerguiden hører styret gjerne på disse.

### **17 - Vaktmester**

Vi har startet opp vaktmesteravtale med Usbl. Så langt er vi fornøyde med den jobben som blir gjort.

### **18 - Postkasseskilt**

Det er ønskelig at postkasser har samme type skilt. Derfor bes de som har egenproduserte lapper, om å bytte til standard postkasseskilt. Slike skilt kan blant annet bestilles på [posten.no](http://posten.no).



## 19 - TV / internett fra Telenor

Fra tid til annen opplever beboere trøbbel med TV og internett. Mest sannsynlig opplever vi problemer som gjelder TV og internett på grunn av krysskobling mellom leiligheter. Det vil si at utstyr har blitt registrert på en annen leilighet.

I løpet av kort tid vil vi komme tilbake til mer informasjon om dette. Da er planen å få kartlagt alle leiligheter sitt utstyr og sjekke dette opp mot leiligheten. Så satser vi på at det er dette som skal til for å løse dagens problemer, og hindre at noen opplever slike problemer i fremtiden.

## 20 - Gjenstander i trappeoppganger

Det har i løpet av året blitt veldig mye ryddigere i trappeoppgangene. Nå er oppgangene nesten helt frie for gjenstander. Dette er veldig bra med tanke på at vaskepersonell får vasket ordentlig, samt at det er bra i HMS og rømningsveiyemed. Fortsett slik!

## 21 - Dugnad

De tidligere årenes dugnader har vært suksesser. Vi har fått gjort mye arbeid i borettslaget, som også har gjort at borettslaget har spart mye penger på å slippe å sette ut oppgaver til andre aktører og håndverkere. Vi tar med oss de siste års erfaringer inn i årets dugnad, og vil sørge for gode rammer, og fornuftige oppgaver til de som ønsker å delta. Det vil selvsagt bli servert mat og drikke til dugnadens deltagere.

Årets dugnad er planlagt til mandag 06.05.2024 fra klokken 17:00. Mer informasjon om dugnaden vil bli sendt ut når det nærmer seg.

Før dugnaden oppfordres beboere til å rydde i egne boder på loft og i kjeller. Flere boder er stappfulle, og det kan se ut som enkelte boder inneholder en del søppel / gjenstander som er ødelagte. Nå har du en god anledning til å få kastet gjenstander i container som blir bestilt til dugnaden, slik at du ikke trenger på å kjøre dette på gjenvinningsstasjon selv.

Følgende er tiltenkt årets dugnad:

- Container bestilles, og settes i bakgård for kasting av avfall.
- Rydde fyrrømmet.
- Rydde fellesområder og kaste gjenstander som står i fellesområder.
- Opprydding i sykkelstativene. Gamle ubrukte sykler som ingen vedkjenner som sine, fjernes og gis bort. Husk å markere sykkelen din med en lapp med navnet ditt på før dugnaden 06.05.2024. Dersom sykkelen din ikke er markert, vil den bli fjernet fra sykkelstativene.
- Klargjøring av borettslagets uteområder, herunder raking av plener, legge ut bark i bedd, ordne med blomsterbedd, kosting av pakeringsplass og utgangspartier, vaske og klargjøre alle utemøbler.
- Flytte kirsebærtre til en annen plassering, grunnet kabler i bakken.
- Innkjøp av sesongblomster og plante disse i pottes.
- Bytte ut et par av buskene på fremsiden, ettersom noen av disse har visnet.
- Male enkelte steder i fellesområder
- Lakkere ytterdører

Vi håper på godt oppmøte, og at dette kan bli en minst like fin dag som i fjor! Vi tar gjerne imot innspill til dugnaden.

Dersom du ikke har mulighet til å stille på selve dugnadsdagen er du velkommen til å gjøre oppgaver både før og etterpå.

## 22 - Oppsummering av planer for borettslaget og styrets arbeid i tiden fremover:

- Dugnad våren 2024.
- Utbedring av radiatorsystem med nytt ekspansjonskar.
- Utbedring og mer undersøkelser av rørsystemer.
- Gjøre tiltak i forbindelse med høye radonmålinger.
- Reparere trappen ned til fyrrommet.
- Fortsette utskiftning av belysning i fellesområder.
- Kartlegge utstyr opp mot TV / Internett opp mot samtlige leiligheter.
- Brannteknisk tilstandsanalyse.
- Kontinuerlig HMS-arbeid.
- Planlegge i igangsetting av takterrasseprosjekt.

Årsmeldingen er godkjent av styret 23.03.2024

## REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn:

Adresse:

---

Dælenenga Borettslag

Andel/seksjonsnummer:

---

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

---

### FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir \_\_\_\_\_ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Mandag 08.04.2024 kl. 17:00 - Digitalt Min Side

\_\_\_\_\_ (sted), den \_\_\_\_\_ (dd.mm.åå).

---

underskrift

usb1@usb1.no  
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA  
Autorisert regnskapsførerselskap



# Nabolagsprofil

Dælenenggata 14B - Nabolaget Rodeløkka - vurdert av 377 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



## Offentlig transport

Carl Berners plass i Christian Michels... Linje FB1, FB5A, FB5B, 20, 21, 28	3 min	0.2 km
Carl Berners plass Linje 17	4 min	0.3 km
Carl Berners plass Linje 5	5 min	0.3 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	15 min	1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min	2.2 km

## Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 535 elever, 23 klasser	12 min	0.9 km
Sagene skole (1-10 kl.) 527 elever, 28 klasser	14 min	1 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 463 elever, 26 klasser	13 min	1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	8 min	0.6 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 506 elever, 30 klasser	17 min	1.3 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	15 min	1.2 km
Hersleb videregående skole	15 min	



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100



## Kvalitet på skolene

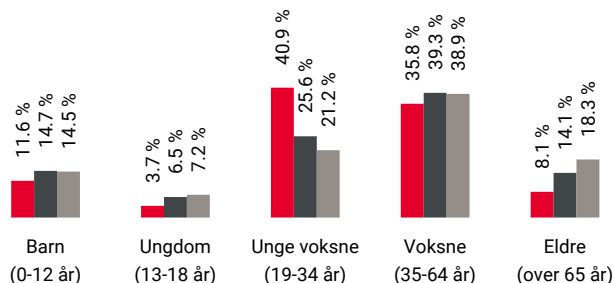
Bra 69/100



## Naboskapet

Godt vennskap 68/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rodeløkka	5 614	3 330
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Hammerfestgata barnehage (1-5 år) 53 barn	1 min	0.1 km
Sophies Hage barnehage (0-5 år) 84 barn	5 min	0.4 km
Rodeløkka barnehage (1-5 år) 62 barn	6 min	0.4 km

## Dagligvare

Joker Carl Berner Søndagsåpent	2 min	0.2 km
Coop Extra Carl Berner Post i butikk, PostNord	3 min	0.2 km



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

## Primære transportmidler



1. Buss



2. Trikk



3. Gående



### Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100



### Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



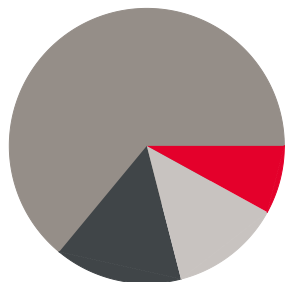
### Serveringstilbud

Meget bra 86/100

## Sport

⚽ Sofienberg ungdomsskole	8 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.6 km	
⚽ Rosenhoff	9 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.7 km	
🏊 Fresh Fitness - Carl Berner	2 min	🚶
🏊 SATS Carl Berner	7 min	🚶

## Boligmasse



- 8% enebolig
- 15% rekkehus
- 64% blokk
- 13% annet

«Byhygge!»

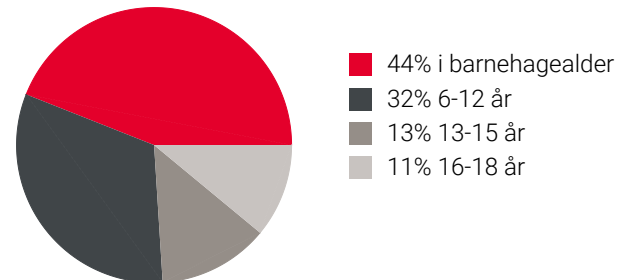
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

📍 Carl Berner Torg	5 min	🚶
📍 Vitusapotek Carl Berner	2 min	🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 55%

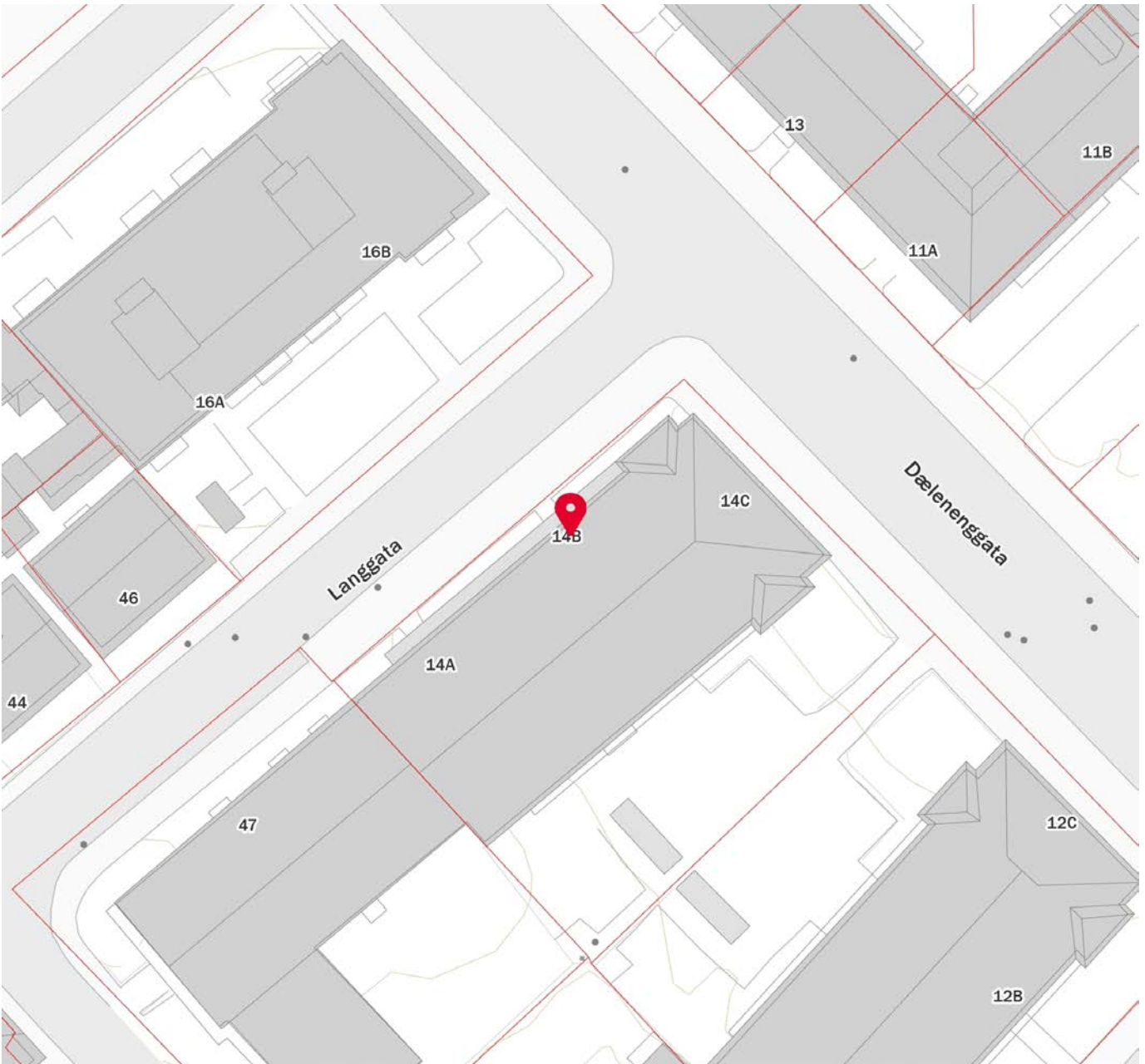
- Rodeløkka
- Oslo og omegn
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	19%	33%
Ikke gift	71%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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





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



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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

# 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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen 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 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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](http://help.no).

# HELP Renteforsikring

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

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

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

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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



# 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: Dæleneggata 14B  
0567 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Helena HoltheTelefon: 924 10 393  
E-post: helena.holthe@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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