NORDVIK

Dælenenggata 38A

1 soverom | 33 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Dælenenggata 38A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
35	Nabolagsprofil
37	Vedlegg
51	Egenerklæringsskjema
58	Andre vedlegg
119	Kontaktinfo
122	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
125	Forbrukerinformasjon om budgivning
126	Budskjema

Salgsoppgave produsert 24.03.2026









Nøkkelinformasjon

Gjennomgående og innflyttingsklar 2-roms | Stilrent oppgradert | Rolig bakgård | Ingen dok.avgift | IN-ordning

Prisantydning	**3 990 000,-**
Omkostninger	**1 380,-**
Totalpris	**4 245 198,-**
Fellesgjeld	**253 818,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 709,-**
BRA-i	**33 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1897**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

En gjennomført 2-roms leilighet i klassisk bygård på Grünerløkka, med gode oppgraderinger og en planløsning som gir en effektiv og naturlig romfølelse. Beliggenheten er sentral, med alt av servicetilbud, parker og kollektivtransport i umiddelbar nærhet.

Kort fortalt:

- Soverom mot rolig bakgård
- Gjennomgående og arealeffektiv
- Helsparklet og malt (2022)
- 1-stavs parkett (2021)
- Vinduer byttet (2024)
- Delikat flislagt bad
- Dagligvare i 1. etasje
- Hvitevarer inkludert
- Opplegg vaskemaskin
- Ingen dokumentavgift
- Vv og internett inkl.
- Bod ca 3 kvm

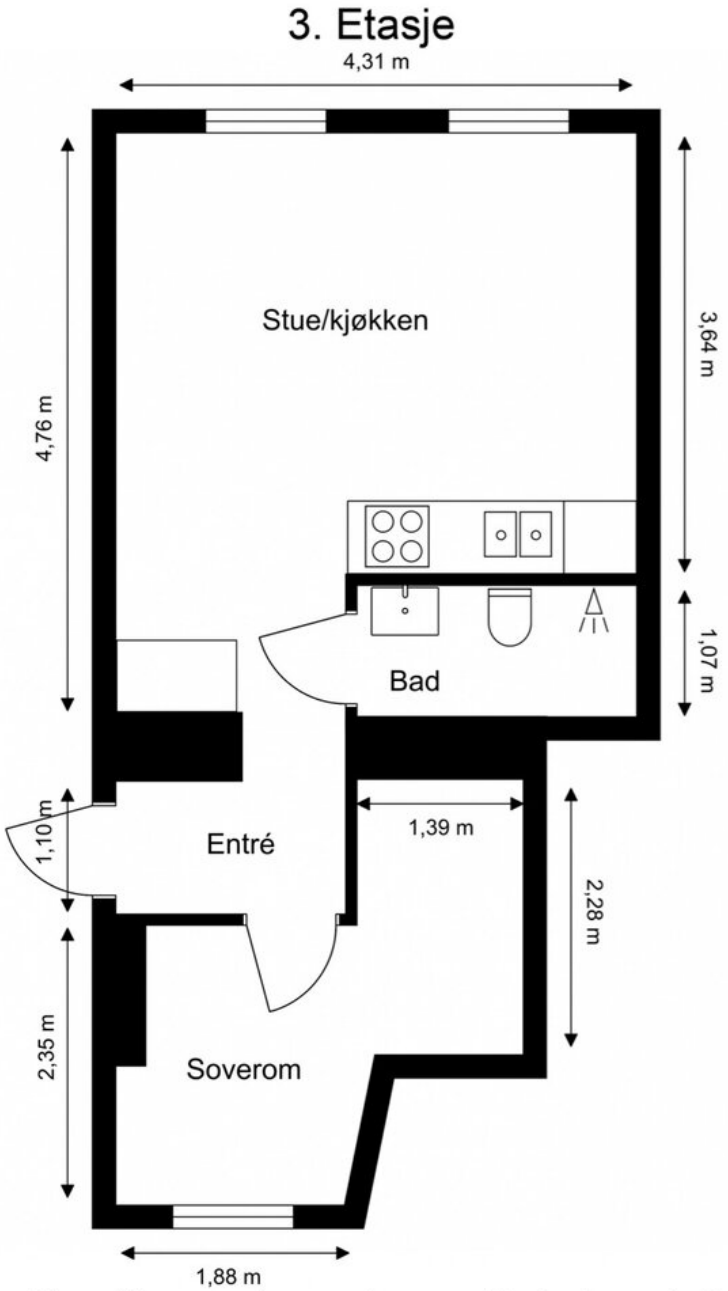
En innflyttingsklar leilighet i et populært og sentralt område. Her ligger alt til rette for å trives fra første stund.

Velkommen!

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 33 kvm
Total BRA: 33 kvm

Dælenenggata 38A



Plantegningen er ikke målbar og er kun ment som en illustrasjon av boligens planløsning.
Oppgitte mål er omtrentlige og tegningen er ikke en teknisk tegning.








SAMSUNG
SAMSUNG





















Grønn og frodig bakgård
med hyggelige sitteplasser





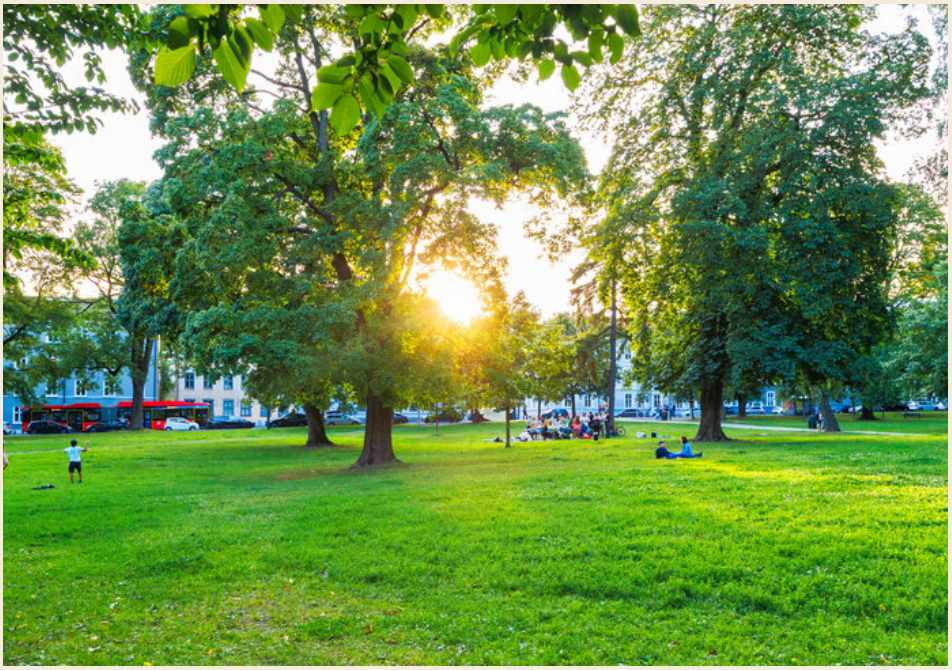
Nabolaget byr på flere
hyggelige serveringssteder

Hot Shop, Evviva og Art Bar
ligger på rekke og rad rett
utenfor døren, kun ett minutt
fra boligen




PARKTEATRET
theka
INDIAN STREET FOOD & BAR

Sofienbergparken ligger en kort spasertur unna, et fint grøntområde for avkobling.





Torshovdalen ligger også en kort spasertur unna med fine turmuligheter.

Det er flere dagligvarebutikker i umiddelbar nærhet, som gir et godt utvalg til ukeshandelen



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
64-0005/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Dælenenggata 38A, 0567 OSLO
Gnr 227, bnr 115 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 12 i Dælenenggaten 38 Borettslag, org.nr. 987993332

Selger
Ingeborg Hovland

Kjøpesum og omkostninger
3 990 000,- (Prisantydning)
253 818,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 243 818,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 245 198,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 254 698,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1897

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 33 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 36 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 33 kvm. Stue/kjøkken, soverom, bad, gang/entré
Total BRA: 33 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealmåling er utført med laser av takstmann.

Tilkomst til bod skjer via oppgang i naboblokk, med adkomst gjennom bakgård.

Innhold
Stue/kjøkken, soverom, bad, gang/entré.

Det medfølger også en kjellerbod. Det gjøres oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Bad Overflate vegger og himling
Det er videre registrert bom i flis oppe til høyre ved avtrekk i dusjsonen.
Det er også registrert ufagmessig utførte og stedvis manglende fuger, herunder i overganger mellom vegg og gulv samt i innvendige hjørner.

I dusjsonen er det påvist mindre forekomster av svertesopp i enkelte fuger.
Det er registrert enkelte sprekkdannelser i flislim, samt knekt flis ved sisterne/kontrollpanel.

Ufagmessige eller manglende fuger kan medføre økt fuktbelastning på bakenforliggende konstruksjoner.
Bom i flis kan gi tilsvarende risiko.

Det anbefales å utbedre fuger og sikre tilfredsstillende heft for løse fliser.

TG2 settes på bakgrunn av bom i flis, ufagmessig/manglende fuger og forekomst av svertesopp.

Bad Overflate gulv
Det er registrert ufagmessig utførte fuger i overgang mellom vegg og gulv.

Videre er det påvist lokalt motfall ved flis ved dør.
Lokalt motfall kan medføre at vann blir stående og ikke ledes til sluk, noe som kan gi økt fuktbelastning på overflater og konstruksjoner.

Det anbefales å utbedre fuger.
Lokalt fall ved flis ved dør bør vurderes og eventuelt utbedres i forbindelse med fremtidig renovering av badet.

TG2 settes på bakgrunn av ufagmessig utførte fuger og lokalt motfall.

Bad Membran, tettesjiktet og sluk
I dusjsonen består sluk og klemring av plast.
Sluket er montert noe asymmetrisk i forhold til slukrist.
Det er ikke registrert synlig mansjett ført opp under klemring.

Øvrig sluk på gulv er tilknyttet eldre støpejernsrør.
Sluket fremstår uten klemring, og det er ikke registrert synlig tilslutning av membran.

Manglende eller ikke synlig tilslutning av membran/slukmansjett til sluk, samt fravær av klemring, kan medføre økt risiko for lekkasjer til underliggende konstruksjoner.

Det anbefales helhetlig oppgradering av badet på sikt.

TG2 settes på bakgrunn av at membranens forventede levetid er passert, samt registrerte utførelsesavvik ved sluk.

Kjøkken Kjøkken
Det er registrert oppsvelling i benkeplate bak vask, samt avflassing på front under stekeovn.
Oppsvelling i benkeplate kan skyldes fuktpåvirkning, eksempelvis ved manglende opptørking etter bruk.

Videre fuktbelastning kan forverre forholdet.
Det anbefales å utbedre/skifte benkeplate for å hindre videre skadeutvikling.

Det er registrert kjøkkenventilator med kullfilter.
Dette er en vanlig løsning der avtrekk til det fri ikke er etablert.

Løsningen gir imidlertid begrenset bortføring av fukt sammenlignet med ventilator med direkte avtrekk, og forutsetter jevnlig filterskift for å opprettholde tilfredsstillende funksjon.

TG2 settes på bakgrunn av oppsvelling i benkeplate og ventilasjonsløsning med kullfilter.

WC og innvendige vann og avløpsrør
Vaskemaskin er plassert i skap på soverom.
Rommet er uten sluk.

Grunnet begrenset tilkomst lot det seg ikke verifisere om det er etablert lekkasjesikring, herunder lekkasjestopper.

Plassering av vaskemaskin i rom uten sluk medfører økt risiko for vannskader ved eventuell lekkasje.
Manglende verifisering av lekkasjesikring gir usikkerhet knyttet til installasjonen.

Det er installert innebygd sisterne.
Det er ikke etablert åpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra sisternen.

Det foreligger ikke dokumentasjon på sisternen.
Løsningen kan ikke inspiseres uten destruktive inngrep, og manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse.

Tilstandsgrad settes til TG2 på bakgrunn av manglende dokumentasjon og manglende mulighet for synliggjøring av lekkasjevann fra innebygd sisterne, samt manglende verifisering av lekkasjesikring for vaskemaskin plassert i rom uten sluk.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850

kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger
1-stavs parkett (2021)

Helsparklet og malt (2022)

Kjøkken (2013) med nye fronter (2020)

Vinduer og fasade oppgradert (2024)

Vifte på bad oppgradert (2022)

Nytt speilskap med lys (2023)

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Vet ikke hvem det er utført av, om det er faglært eller ufaglært. Fått opplyst at det er oppusset i 2005 av
tidligere eierforhold.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei. Eventuell kommentar: Vet ikke.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasade fikset og vindu byttet i 2024 i regi av borettslaget. Takst & Vindu Spesialisten.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Eventuell kommentar: Vet ikke.

4.Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei. Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Jeg finner den ikke, men bytting av skap med lys på bad ble
utført med KW ELEKTRO AS i juli 2023. Ble også byttet vifte på badet i slutten av 2022, men finner heller ikke tilbake til det.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei. Eventuell kommentar: Fasade og vindu ble fikset i 2024. Mulig det skal fikses noe på tak i fremtiden, men vet ikke noe om det.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel
skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja. Beskriv: Har observert et par sølvkre på badet ila mine tre år i leiligheten, men ikke noe annet.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra når jeg kjøpte boligen i 2022.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Senest i salgsoppgaven når jeg kjøpte i 2022.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodkjenninger
/ byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei. Eventuell kommentar: Jeg er ikke kjent med hvilke planer som er i området rundt borettslaget.

Bygningssakkyndig
Sigve Haslie

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Informasjon iht. byggesakskyndig:

OM TOMTEN:
Adkomst til bakgård og oppgang skjer via felles inngang fra gangareal. I bakgården er det opparbeidet sitteplasser med benker samt mindre plenarealer.

OM BYGGEMETODEN:
Ihht takstmann har bygningen har støpt gulv mot grunn. Fundamentering er ukjent. Bærende vegger er i hovedsak utført i murkonstruksjoner. Etasjeskillere i tre. Utvendige fasader i pusset og malt mur. Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Ihht takstmann fremstår leiligheten i generelt god stand, med noe varierende utførelse på egeninnsats. Badet er av eldre dato, og oppgradering må påregnes på sikt. Det er ikke registrert forhold på befaringstidspunktet som tilsier behov for umiddelbare tiltak. For øvrig vises det til beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Romhøyder:
Gang/entré: ca. 2,57 m
Kjøkken/stue: ca. 2,56 m
Bad: ca. 2,37 m
Soverom: ca. 2,57 m

Adkomst:
Adkomst til leiligheten og tilhørende bod skjer via felles trappeoppgang.

Gulv:
– Fliser på bad
– 1-stavs parkett i øvrige rom

Vegger:
– Fliser på bad
– Malte overflater i øvrige rom
– Kjøkkenplater over kjøkkenbenk

Tak/himling:
– Himlingsplater

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Frittstående hvitevarer medfølger salget og er i fungerende stand per i dag, men overtas uten garanti eller ansvar fra selgers side.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4.

Energi og oppvarming

Energimerking

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Oppvarming med elektrisitet.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 4400 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 709,- pr. mnd.
Inkluderer: Inkluderer: renter og avdrag på fellesgjeld (to lån), bredbånd, vedlikeholdsfond, styrehonorar, dugnadsavgift, trappevask samt øvrige driftskostnader.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 988 338,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 3 953 352,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Internett inkludert i felleskostnadene, levert av Telenor.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget:
Dælenenggata 38 Borettslag (org.nr. 987993332) ligger i Dælenenggata 38 A-C.
Forretningsfører: (PHM Forvaltning)

Borettslaget består av av 32 andeler i tillegg til næringslokaler.

Borettslaget disponerer felles sykkel- og utstyrsboder i bakgård.

Dyrehold er tillatt etter søknad og godkjenning fra styret og øvrige beboere i oppgangen.

Styrets arbeid og økonomiske forhold:
Styret har i perioden hatt særlig fokus på vindu- og rehabiliteringsprosjektet, som utgjør en vesentlig del av borettslagets vedlikehold.

Det er gjennomført et større vedlikeholdsprosjekt hvor endelig kostnad ble lavere enn opprinnelig estimert. Som følge av dette er det vedtatt å tilbakeføre midler til andelseierne med samlet utbetaling på inntil ca. kr. 2,5 MNOK, fordelt etter eierbrøk. Eventuelle ytterligere midler som inndrives fra næringsseksjon vil også tilfalle andelseierne. Utbetalingen til andelseierne er nylig gjennomført.

Borettslaget har opparbeidet seg tilfredsstillende likviditet, og styret legger opp til å opprettholde en fornuftig buffer for fremtidig vedlikehold. Dette bidrar til forutsigbarhet i felleskostnadene fremover.

Det er inngått ny avtale for bredbånd og TV med forbedrede betingelser og lavere kostnader, noe som er positivt for de løpende felleskostnadene.

Megler har hatt dialog med styreleder, som opplyser at det per i dag ikke er planlagt større vedlikeholdsarbeider utover ordinært vedlikehold.

Forretningsfører
PHM Forvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 253 818,-pr. 24.03.2026

Borettslagets totale gjeld utgjør kr. 9 271 560,- pr 14.03.2025.
Långiver: Ikke oppgitt
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,510% (effektiv rente 5,660%)
Terminer: 65
Løpetid: 29 år og 2 mnd (Innfrielse år 2054)

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 22 927,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Borettslaget hadde i 2024 et årsresultat på kr. -10 014 027,-. Dette skyldes i hovedsak gjennomføring av større vedlikeholds- og rehabiliteringstiltak, som er finansiert gjennom opptak av felleslån og er en del av planlagt oppgradering av eiendommen.

For 2025 var det budsjettert med et positivt resultat på kr. 136 000,-, noe som indikerer en mer normalisert drift etter gjennomført prosjekt.

Regnskapet er vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det praktiseres dugnad to ganger i året (vår og høst) .Det er tilknyttet en dugnadsordning med depositum på kr. 1 200,- per dugnad, som tilbakebetales ved deltakelse.

Dyrehold
Alle beboere som ønsker å skaffe seg husdyr må først søke om dyrehold til styret før de går til anskaffelse av husdyr. Se husordensregler pkt. §11.

Borettslagets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 77442357

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 440 kvm (Eiertomt)
Tomten er eid av borettslaget. Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik skilter på visningsdagene for enkel adkomst.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen har en svært attraktiv beliggenhet på Rodeløkka, et av Grünerløkkas mest etterspurte områder. Her bor du sentralt med umiddelbar nærhet til alt Løkka har å by på.

Nærområdet byr på et bredt utvalg av dagligvarebutikker, kollektivtransport, treningssentre, nisjebutikker samt populære kafeer og restauranter. Barer og restauranter som ART, Evviva og Michelin-anerkjente Hot Shop ligger i kort gangavstand, sammen med det pulserende bylivet Grünerløkka er kjent for.

Det er også kort vei til flere attraktive grøntområder, herunder Torshovdalen, Birkelunden, Sofienbergparken, Botanisk hage og Ola Narr, som gir gode muligheter for rekreasjon, trening og sosiale aktiviteter.

Offentlig kommunikasjon er svært godt tilrettelagt med flere busstopp i umiddelbar nærhet, og området egner seg godt for både sykkel og gange, med kort vei til sentrum.

Området oppleves som attraktivt og levende, med en god variasjon av beboere. Her får du en god kombinasjon av byliv, grønne omgivelser og sentral beliggenhet.

Offentlig kommunikasjon
- Buss: Dælenenga holdeplass (linje 30) ca. 1 min gange

- Trikk: Biermanns gate (linje 11, 12 og 18) ca. 6 min gange

- T-bane: Carl Berners plass (linje 5) ca. 11 min gange

- Tog: Tøyen stasjon (RE30, R31) ca. 20 min gange

- Oslo S: Ca. 7 minutter med kollektivtransport

For mer informasjon, se www.ruter.no

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 30.11.1899.

Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for innredning av bad datert 1983 og utskiftninger av vinduer datert 1978.

Det foreligger tillatelse om utskiftning av vinduer, mottatt 23.11.2023. Vinduene er byttet ut i 2024, men det er ikke søkt om ferdigattest. Når tiltaket er ferdig, må det søkes om ferdigattest.

Det kan foreligge avvik mellom dagens rominndeling og bruk, sammenlignet med det som fremgår av opprinnelige byggemeldte og godkjente tegninger.

Ifølge originale byggetegninger var leiligheten opprinnelig større, men den er senere blitt seksjonert og delt. Rommet som i dag benyttes som soverom, var opprinnelig godkjent som kjøkken. Dette fremkommer også av nyere tegninger datert 10.11.1980.
Endringen innebærer en omdisponering fra hoveddel til hoveddel. Dette er i utgangspunktet ikke et søknadspliktig tiltak, men det gjøres oppmerksom på at det stilles egne krav for godkjennelse av soverom.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Byggesaker i nærområdet:

København gaten 14 A-E - oppføring av balkonger

Saksnummer: 202507567

Fagerheimgata 16 - oppføring av tre boligbygg og ombygging av eksisterende bolig - Strangervillaen

Saksnummer: 202522370

Sannergata 38 A-C - forespørsel om mulig ulovlig tiltak - Utskifting av vinduer i fasade

Saksnummer: 202506620

Hans Barliens gate 1F - be om forhåndskonferanse for byggesak

Saksnummer: 202522256

Københavngata 21 B - oppføring av balkong i 4. etasje

Saksnummer: 202510740

Boplikt
Ikke relevant for denne boligen.

Driveplikt
Ikke relevant for denne boligen.

Odelsrett
Ikke relevant for denne boligen.

Konsesjon
Ikke relevant for denne boligen.

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

301/227/115:
19.03.1896 - Dokumentnr: 900077 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA FAGERHEIMSGT 5 - UTGÅTT

02.09.2005 - Dokumentnr: 57341 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 1214/1580
Snr: 2
Formål: Næring
Sameiebrøk: 41/1580
Snr: 3
Formål: Næring
Sameiebrøk: 325/1580
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 3
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Verneklasse/SEFRAK
Boligen er registrert i SEFRAK-registeret. Dette er et nasjonalt register over boliger fra før 1900 (1945 i Finnmark).

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke pålagt spesielle restriksjoner. Registrering i registeret fungerer som et varsel om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.

For meldepliktige bygninger (bygninger fra før 1850), er det lovfestet i §25 i Kulturminnelova at en vurdering av verneverdien må gjøres før søknad om endring eller riving kan bli godkjent. Kommunen kan gi tillatelse til rivning eller endring på tross av at kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen kan uttale seg i mot dette.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den

bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting

ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 25 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 13 500,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 407,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 3 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 000,-

Samlet skal selger betale kr. 112 032,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 1. april 2026

Ansvarlig megler
Sebastian Qvigstad, Fagansvarlig / Eiendomsmegler
Tlf. 98859121

Megler
Eirik Halvorsen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 45502606

Megler 2
Kenny Nguyen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45769831

Meglerforetaket
Nordvik Grünerløkka
Sofienberggata 23C
0588 OSLO
Juridisk navn: Puls Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 819884382

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert

av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).


38

Dælenenggata 38A

Nabolaget Rodeløkka - vurdert av 392 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.)	**6 min**
538 elever, 22 klasser	0.5 km
Sagene skole (1-10 kl.)	**9 min**
517 elever, 27 klasser	0.7 km
Akademiet realfagsskole Oslo (...	**10 min**
160 elever, 12 klasser	0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	**12 min**
429 elever, 30 klasser	1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	**17 min**
104 elever, 8 klasser	1.4 km
Foss videregående skole	**9 min**
600 elever, 20 klasser	0.8 km
Hersleb videregående skole	**17 min**

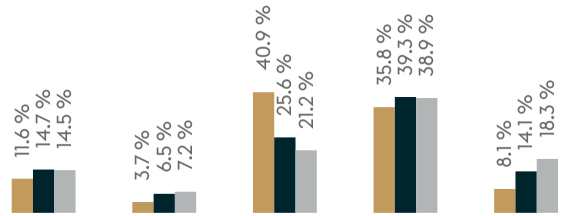
Offentlig transport

Dælenenga	**1 min**
Linje 30	0.1 km
Biermanns gate	**6 min**
Linje 11, 12, 18	0.5 km
Carl Berners plass	**11 min**
Linje 5	0.8 km
Tøyen stasjon	**20 min**
Linje RE30, R31	1.5 km
Oslo S	**7 min**
Totalt 24 ulike linjer	2.4 km

Barnehager

Konfektfabrikken barnehage (0-...	**4 min**
61 barn	0.3 km
Barnas Hus barnehage (0-5 år)	**5 min**
181 barn	0.4 km
Hallenparken barnehage (1-5 år...	**5 min**
88 barn	0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rodeløkka	5 614	3 330
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene

Bra 69/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Gående

Sport

Hallenhagen	5 min
Grünerløkka skole	6 min
SATS Ringnes Park	7 min
Fresh Fitness - Carl Berner	7 min

«Byhygge!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Dælenenggata 38A
0567 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
3	TG 1	Ingen vesentlige avvik
5	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Sigve Haslie
Dato: 24/03/2026

Sinsenveien 43
Oslo 0585
90219251
haslie.takst@gmail.com

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:227, Bnr: 115
Hjemmelshaver:	Ingeborg Hovland
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	12
Byggeår:	1896
Tomt:	943.2 m²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	23.03.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no

OM TOMTEN:
Adkomst til bakgård og oppgang skjer via felles inngang fra gangareal. I bakgården er det opparbeidet sitteplasser med benker samt mindre plenarealer.

OM BYGGEMETODEN:
Bygningen har støpt gulv mot grunn. Fundamentering er ukjent. Bærende vegger er i hovedsak utført i murkonstruksjoner. Etasjeskillere i tre. Utvendige fasader i pusset og malt mur. Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår i generelt god stand, med noe varierende utførelse på egeninnsats. Badet er av eldre dato, og oppgradering må påregnes på sikt. Det er ikke registrert forhold på befaringstidspunktet som tilsier behov for umiddelbare tiltak. For øvrig vises det til beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:
Oppvarming:
Leiligheten oppvarmes med panelovn på stuen og soverommet, samt elektrisk gulvvarme på bad.

Romhøyder:
Gang/entré: ca. 2,57 m
Kjøkken/stue: ca. 2,56 m
Bad: ca. 2,37 m
Soverom: ca. 2,57 m

Adkomst:
Adkomst til leiligheten og tilhørende bod skjer via felles trappeoppgang.

DOKUMENTKONTROLL:

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Dette er en overordnet beskrivelse av overflater. Det vises til romvis gjennomgang senere i rapporten for nærmere detaljer.

Gulv:
– Fliser på bad
– 1-stavs parkett i øvrige rom

Vegger:
– Fliser på bad
– Malte overflater i øvrige rom
– Kjøkkenplater over kjøkkenbenk

Tak/himling:
– Himlingsplater

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser følgende:
– Kjøkken fra 2013, med nye fronter i 2020 (opplysninger fra tidligere salgsoppgave).
– Baderom oppgradert, antatt ca. 2005 (opplysninger fra tidligere eier/salgsoppgave, ikke dokumentert).
– Vifte på bad skiftet i 2022 (ikke dokumentert).
– 1-stavs parkett fra 2021 (opplysninger fra tidligere salgsoppgave).

FELLESKOSTNADER:

Se prospekt

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
3. Etasje	33			
SUM BYGNING	33			
SUM BRA	33			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Bod kjeller		3		
SUM BYGNING		3		
SUM BRA	3			

BRA-i:

Stue/kjøkken, soverom, bad, gang/entré

BRA-e:

Bod kjeller

MERKNADER OM AREAL:

Arealmåling er utført med laser.
Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter at boden tilhører andelen. Det er derfor usikkert om boden følger leiligheten, eller om den utgjør fellesareal med særskilt bruksrett.
Tilkomst til bod skjer via oppgang i naboblokk, med adkomst gjennom bakgård.

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Eldre bygårder har normalt skjevheter i gulv, vegger og himlinger som følge av byggemetode med trebjelkelag og stubbloftskonstruksjoner. Dette var vanlig byggemetode før det gradvise skiftet i byggeskikk rundt 1930, hvor armert betong i etasjeskillere ble mer utbredt.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Befaringen ble gjennomført i dagslys med generelt god tilkomst til bygningsdelene. Tunge møbler og fastmontert inventar ble ikke flyttet.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Sigve Haslie

24/03/2026



Sigve Haslie

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Badet er utstyrt med heldekkende servant med ettgreps blandebatteri og underskap. Det er speilskap over servant. Videre er det montert downlights, innebygd sisterne og separat dusjhjørne. Vegger er flislagt, og himling har himlingsplater.

Det er registrert oppsvelling på underskap nede til høyre, samt sprekker i glasuren på servant.

Det er videre registrert bom i flis oppe til høyre ved avtrekk i dusjsonen. Det er også registrert ufagmessig utførte og stedvis manglende fuger, herunder i overganger mellom vegg og gulv samt i innvendige hjørner. I dusjsonen er det påvist mindre forekomster av svertesopp i enkelte fuger. Det er registrert enkelte sprekkdannelser i flislim, samt knekt flis ved sisterne/kontrollpanel.

Ufagmessige eller manglende fuger kan medføre økt fuktbelastning på bakenforliggende konstruksjoner. Bom i flis kan gi tilsvarende risiko. Det anbefales å utbedre fuger og sikre tilfredsstillende heft for løse fliser.

TG2 settes på bakgrunn av bom i flis, ufagmessig/manglende fuger og forekomst av svertesopp.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Gulvet er flislagt. Det ble ved stikkprøvekontroll ikke registrert bom (hulrom) av vesentlig omfang.

Det er registrert ufagmessig utførte fuger i overgang mellom vegg og gulv. Videre er det påvist lokalt motfall ved flis ved dør. Lokalt motfall kan medføre at vann blir stående og ikke ledes til sluk, noe som kan gi økt fuktbelastning på overflater og konstruksjoner. Det anbefales å utbedre fuger. Lokalt fall ved flis ved dør bør vurderes og eventuelt utbedres i forbindelse med fremtidig renovering av badet.

TG2 settes på bakgrunn av ufagmessig utførte fuger og lokalt motfall.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2005

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter. Se under.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Membran opplyses å være fra ca. 2005. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten destruktive inngrep, eksempelvis ved demontering av fliser.

Det ble foretatt hulltaking fra tilstøtende rom, bak kjøleskap mot dusjsone. Det ble ikke avdekket synlige tegn til fuktskader eller unormale fuktverdier. Målt fuktinnhold var under 8 vekt%.

I dusjsonen består sluk og klemring av plast. Sluket er montert noe asymmetrisk i forhold til slukrist. Det er ikke registrert synlig mansjett ført opp under klemring.
Øvrig sluk på gulv er tilknyttet eldre støpejernsrør. Sluket fremstår uten klemring, og det er ikke registrert synlig tilslutning av membran.

Manglende eller ikke synlig tilslutning av membran/slukmansjett til sluk, samt fravær av klemring, kan medføre økt risiko for lekkasjer til underliggende konstruksjoner. Det anbefales helhetlig oppgradering av badet på sikt.

TG2 settes på bakgrunn av at membranens forventede levetid er passert, samt registrerte utførelsesavvik ved sluk.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20 år



2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

©mstr.no

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og laminat benkeplate. Det er nedfelt oppvaskkum med ettgreps blandebatteri og kjøkkenplate på vegg over benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap. Avløpsrør er av plast. Vanninstallasjoner er trolig fra 2013, basert på opplysninger om fornyelse av kjøkken. Overflater består av parkett på gulv, malte vegger og himlingsplater i tak.

Det er registrert oppsvelling i benkeplate bak vask, samt avflassing på front under stekeovn. Oppsvelling i benkeplate kan skyldes fuktpåvirkning, eksempelvis ved manglende opptørking etter bruk. Videre fuktbelastning kan forverre forholdet. Det anbefales å utbedre/skifte benkeplate for å hindre videre skadeutvikling.

Det er registrert kjøkkenventilator med kullfilter. Dette er en vanlig løsning der avtrekk til det fri ikke er etablert. Løsningen gir imidlertid begrenset bortføring av fukt sammenlignet med ventilator med direkte avtrekk, og forutsetter jevnlig filterskift for å opprettholde tilfredsstillende funksjon.

TG2 settes på bakgrunn av oppsvelling i benkeplate og ventilasjonsløsning med kullfilter.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Det er parkett på gulv og malte vegger samt himlingsplater i øvrige rom. Det ble ikke registrert tegn til fuktskader eller vesentlige avvik ved befaringen.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vindu på soverom er av typen 3-lags isolerglass med treramme, produsert i 2024. Vinduer i stue er 2-lags isolerglass fra samme år. Vinduene er visuelt undersøkt og fremstår i normalt god stand.

Ytterdør er av tre, brannklassifisert B30 og lydisolert til 36 dB. Døren er visuelt kontrollert og funksjonstestet uten at det er registrert avvik.

Innvendige dører er standard trefyllingsdører. Dørene er visuelt undersøkt og funksjonstestet. Det er registrert noe løst håndtak på dør til bad, samt at døren har tendens til å bevege seg av seg selv. Dør til soverom subber mot terskel ved lukking, noe som medfører noe tyngre betjening. Forholdene vurderes å være av justeringsmessig karakter.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vann- og avløpsrør er i hovedsak skjult i konstruksjonen. Det ble ikke registrert lukt eller andre forhold som indikerer svekkelser i rørsystemet på befaringstidspunktet. På bakgrunn av tilgjengelige observasjoner vurderes rørsystemet å være i normalt god stand sett i forhold til alder. Alder på vann- og avløpsrør er ukjent. Stoppekraner for varmt og kaldt vann er plassert under servantet. Disse ble funksjonstestet og fungerte etter hensikt.

Vaskemaskin er plassert i skap på soverom. Rommet er uten sluk. Grunnet begrenset tilkomst lot det seg ikke verifisere om det er etablert lekkasjesikring, herunder lekkasjestopper. Plassering av vaskemaskin i rom uten sluk medfører økt risiko for vannskader ved eventuell lekkasje. Manglende verifisering av lekkasjesikring gir usikkerhet knyttet til installasjonen.

Det er installert innebygd sisterne. Det er ikke etablert åpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra sisternen. Det foreligger ikke dokumentasjon på sisternen. Løsningen kan ikke inspiseres uten destruktive inngrep, og manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse.

Tilstandsgrad settes til TG2 på bakgrunn av manglende dokumentasjon og manglende mulighet for synliggjøring av lekkasjevann fra innebygd sisterne, samt manglende verifisering av lekkasjesikring for vaskemaskin plassert i rom uten sluk.

Merknader:

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Hjemmelshaver opplyser at det er felles varmtvannsbereder til leiligheten

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Badet er tilkoblet elektrisk avtrekksvifte. Viften ble funksjonstestet ved bruk av papir, og viste tilfredsstillende avtrekk. Tilluft til badet skjer via spalte under dørblad.

Tilluft til leiligheten skjer via ventiler i vinduer.

Alder på ventilasjonsanlegget er ukjent. Det foreligger heller ikke opplysninger om når anlegget sist er inspisert, rengjort eller fornyet, utover at elektrisk vifte på bad er opplyst skiftet i 2022.

Det er installert kjøkkenventilator med kullfilter.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Ukjent

Det elektriske anlegget ble installert i Ukjent

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i Ukjent

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Det er ukjent når siste el-kontroll ble utført. Opprinnelig installasjonsår og eventuell senere oppgradering av det elektriske anlegget er ikke kjent.

Hovedsikringer er plassert i felles skap i kjeller, størrelse er ukjent. Sikringer for leiligheten er plassert i felles skap i oppgangen, til venstre ved inngang til leiligheten. Det er montert automatsikringer med totalt 8 kurser iht. kursfortegnelse.

Det er montert beskyttelsesdeksel som hindrer berøringsfare. Det ble ikke observert tegn til manglende branntetthet i skapet, løse ledninger eller andre synlige avvik ved visuell inspeksjon.

Det er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget. Det foreligger dermed usikkerhet knyttet til arbeid utført etter 1999.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Det er videre registrert bom i flis oppe til høyre ved avtrekk i dusjsonen. Det er også registrert ufagmessig utførte og stedvis manglende fuger, herunder i overganger mellom vegg og gulv samt i innvendige hjørner. I dusjsonen er det påvist mindre forekomster av svertesopp i enkelte fuger. Det er registrert enkelte sprekkdannelser i flislim, samt knekt flis ved sisterne/kontrollpanel.

Ufagmessige eller manglende fuger kan medføre økt fuktbelastning på bakenforliggende konstruksjoner. Bom i flis kan gi tilsvarende risiko. Det anbefales å utbedre fuger og sikre tilfredsstillende heft for løse fliser.

TG2 settes på bakgrunn av bom i flis, ufagmessig/manglende fuger og forekomst av svertesopp.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Det er registrert ufagmessig utførte fuger i overgang mellom vegg og gulv. Videre er det påvist lokalt motfall ved flis ved dør. Lokalt motfall kan medføre at vann blir stående og ikke ledes til sluk, noe som kan gi økt fuktbelastning på overflater og konstruksjoner. Det anbefales å utbedre fuger. Lokalt fall ved flis ved dør bør vurderes og eventuelt utbedres i forbindelse med fremtidig renovering av badet.

TG2 settes på bakgrunn av ufagmessig utførte fuger og lokalt motfall.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

I dusjsonen består sluk og klemring av plast. Sluket er montert noe asymmetrisk i forhold til slukrist. Det er ikke registrert synlig mansjett ført opp under klemring.
Øvrig sluk på gulv er tilknyttet eldre støpejernsrør. Sluket fremstår uten klemring, og det er ikke registrert synlig tilslutning av membran.

Manglende eller ikke synlig tilslutning av membran/slukmansjett til sluk, samt fravær av klemring, kan medføre økt risiko for lekkasjer til underliggende konstruksjoner. Det anbefales helhetlig oppgradering av badet på sikt.

TG2 settes på bakgrunn av at membranens forventede levetid er passert, samt registrerte utførelsesavvik ved sluk.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Det er registrert oppsvelling i benkeplate bak vask, samt avflassing på front under stekeovn. Oppsvelling i benkeplate kan skyldes fuktpåvirkning, eksempelvis ved manglende opptørking etter bruk. Videre fuktbelastning kan forverre forholdet. Det anbefales å utbedre/skifte benkeplate for å hindre videre skadeutvikling.

Det er registrert kjøkkenventilator med kullfilter. Dette er en vanlig løsning der avtrekk til det fri ikke er etablert. Løsningen gir imidlertid begrenset bortføring av fukt sammenlignet med ventilator med direkte avtrekk, og forutsetter jevnlig filterskift for å opprettholde tilfredsstillende funksjon.

TG2 settes på bakgrunn av oppsvelling i benkeplate og ventilasjonsløsning med kullfilter.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

Vaskemaskin er plassert i skap på soverom. Rommet er uten sluk. Grunnet begrenset tilkomst lot det seg ikke verifisere om det er etablert lekkasjesikring, herunder lekkasjestopper. Plassering av vaskemaskin i rom uten sluk medfører økt risiko for vannskader ved eventuell lekkasje. Manglende verifisering av lekkasjesikring gir usikkerhet knyttet til installasjonen.

Det er installert innebygd sisterne. Det er ikke etablert åpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra sisternen. Det foreligger ikke dokumentasjon på sisternen. Løsningen kan ikke inspiseres uten destruktive inngrep, og manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse.

Tilstandsgrad settes til TG2 på bakgrunn av manglende dokumentasjon og manglende mulighet for synliggjøring av lekkasjevann fra innebygd sisterne, samt manglende verifisering av lekkasjesikring for vaskemaskin plassert i rom uten sluk.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hovland, Ingeborg	9578-5998-4-3535696	2026-01-14 10:51:20

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
14. jan. 2026

Oppdragsnummer
64-0005/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Dælenenggata 38A, 0567 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Grünerløkka

Selgere
Ingeborg Hovland

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 77442357
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Vet ikke hvem det er utført av, om det er faglært eller ufaglært. Fått opplyst at det er oppusset i 2005 av tidligere eierforhold.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasade fikset og vindu byttet i 2024 i regi av borettslaget. Takst & Vindu Spesialisten.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Jeg finner den ikke, men bytting av skap med lys på bad ble utført med KW ELEKTRO AS i juli 2023. Ble også byttet vifte på badet i slutten av 2022, men finner heller ikke tilbake til det.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

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

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

Eventuell kommentar: Fasade og vindu ble fikset i 2024. Mulig det skal fikses noe på tak i fremtiden, men vet ikke noe om det.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Har observert et par sølvkre på badet ila mine tre år i leiligheten, men ikke noe annet.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra når jeg kjøpte boligen i 2022.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Senest i salgsoppgaven når jeg kjøpte i 2022.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

Eventuell kommentar: Jeg er ikke kjent med hvilke planer som er i området rundt borettslaget.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 64-0005/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Hovland, Ingeborg	**2026-01-14**

Identifikasjon

bankID Hovland, Ingeborg

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Puls Eiendomsmegling AS
Sofienberggata 23B
0558 OSLO

Att.: Eirik Halvorsen

Deres ref.: 64-0005/26
Vår ref.: 15-1-12 30.01.2026

Andel 12 i Dælenenggaten 38 Borettslag

Deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag på ovennevnte bolig er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Dælenenggaten 38 Borettslag
Org.nr.:	987993332
Andelsnummer:	12
Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr.:	77442357
Eier:	Hovland, Ingeborg
Adresse:	Dælenenggata 38A, 0567 OSLO

Ligningsmessig fordeling:

Andel fellesgjeld pr 31.12.2025	254 860
Andel formue pr 31.12.2025	22 927

Felleskostnader pr måned:

LÅN NR: 1720710785; AKONTO RENTE 1720.71.07859	1 032,00
BREDBÅND	269,00
LÅN NR: 1720710785; AKONTO AVDRAG 1720.71.07859	269,00
LÅN NR: 1720700853; AKONTO RENTE 4	181,00
LÅN NR: 1720700853; AKONTO AVDRAG 4	52,00
VEDLIKEHOLDSFOND	100,00
STYREHONORAR	167,00
DUGNADAVGIFT	200,00
TRAPPEVASK	100,00
FELLESKOSTNADER	1 428,00

Totale felleskostnader pr. mnd: 3 798,00

Felleskostnader fra og med mars 2026 er kr. 3 709,-

Vennligst sjekk evt. restanse ved oppgjør.

Langsiktig gjeld:
Se vedlagte nedbetalingsplan(er).

Andelens lån per d.d er:
Lånenummer 17207008532 saldo kr. 36 912,-
Lånenummer 17207107859 saldo kr 217 947

Begge lån er IN lån.

Kontaktinformasjon
Styreleder: Oscar Troy Arntzen,
Mobil: 41670035
E-post: oscar.arntzen@gmail.com

Andre opplysninger
Forkjøpsrett: Nei Styregodkjennelse: Ja Utleie: Borettslaget må godkjenne utleie og hovedregelen er at eier selv har bebodd eiendommen i ett år. Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter. Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/ vedtekter Sikringsfond: Nei Individuell nedbetaling av fellesgjeld: Ja. Fellesgjelden kan nedbetales to ganger i året. Juni og desember hvert år.

Viktig informasjon til megler:
PHM Forvaltning AS er kun forretningsfører for dette boligselskapet. For øvrige opplysninger vedrørende boligselskapet viser vi til selgers opplysningsplikt. Eventuelt utover dette må boligselskapets styre kontaktes. Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter eller informasjon selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter/opplysninger det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

Melding fra megler ved salg:
Salgsmeldingen må inneholde fødsels- og personnummer, overtagelsesdato, e-postadresse og mobilnummer til kjøper(e). Vi må også få oppgitt selgers nye adresse.

Det er viktig å oppgi e-postadresser til alle nye eiere.
Vi må ha dette for utsending av ligningsoppgaver og for tilgang til boligselskapets portalløsning.

Eierskiftemelding må sendes til forvaltning@phm.no

NB! Ny eier får tilsendt fakturaer for felleskostnader fra og med påfølgende måned etter overtagelse, og skal ikke bruke selgers fakturaer/KID-nummer.

Omkostninger:
Vårt eierskiftegebyr er p.t. kr. 6725,- inkl. mva., og ettersendes når melding om salg er mottatt. Pr. 01.01.2027 vil det bli foretatt en regulering av eierskiftegebyr og reguleringen vil være gjeldende for alle pågående eierskifter.

Med hilsen
PHM Forvaltning AS

INNKALLING OG SAKLISTE

TIL

GENERALFORSAMLING I DÆLENENGGATEN 38 BORETTSLAG

Tid: **11.juni 2025 kl. 19.00**
Sted: **Grünerløkka skole, undervisningsrom 107**

Sakliste:

1. **Konstituering**
    - Registrering
    - Godkjenning av innkalling og sakliste
    - Valg av møteleder
    - Valg av protokollfører
    - Valg av to til å undertegne protokollen

2. **Styrets årsberetning for 2024**
    Forslag til vedtak: Tas til orientering

3. **Regnskap for 2024**
    Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes. Revisors beretning tas til etterretning.

4. **Godtgjørelse til styret og revisor.**
    Forslag til vedtak: Styret får 66 000 kr til intern fordeling. I tillegg skal det betales arbeidsgiveravgift av honoraret. Revisor godtgjøres etter regning.

5. **Budsjett 2025**
    Forslag til vedtak: Styrets budsjett for 2025 tas til orientering.

6. **Saker fra styret**

    6.1 Henstillinger fra styret
    Se vedlagt skriv «Henstillinger fra Styret» i innkallingen.

    Forslag til vedtak: Tas til orientering.

PHM Forvaltning AS
Gamle Drammensvei 40
1369 Stabekk

Tlf : 67 8188 00
forvaltning@phm.no
www.phmforvaltning.no

6.2 Utbetaling av ekstra midler i borettslaget

Det ble i 2024 tatt opp et felleslån på 10,5 MNOK som er fordelt på den enkelte andelseier. Prosjektregnskapet viser nå at den endelige kostnaden kommer på ca. 10,4 MNOK.
Det ble på Generalforsamlingen i 2023 vedtatt at Borettslaget skulle dekke 1 MNOK av prosjektkostnaden med oppsparte midler. Slik situasjonen er nå, har andelseierne betalt hele prosjektkostnaden gjennom opptak av felleslån. Ettersom enkelte andelseiere har nedbetalt sin andel av felleslånet, er det ikke mulig for Borettslaget å nedbetale felleslånet. Styret foreslår derfor at det utbetales 1 MNOK til andelseierne, fordelt etter eierbrøk.

Etter en eventuell utbetaling som nevnt over, vil Borettslaget fortsatt ha ca. 2,9 MNOK innestående på bankkonto. Styret mener at et bankinnskudd på ca. 1,5 MNOK er tilstrekkelig for å dekke uforutsette vedlikeholdskostnader. Styret foreslår derfor at Borettslaget utbetaler ytterligere 1,5 MNOK til andelseierne, fordelt etter eierbrøk. Styret vil også forsøke å inndrive en andel av fasadekostnadene som er dekket av Borettslaget fra næringsseksjonen (Joker-butikken). Dersom inndrivelsen lykkes, foreslår styret at beløpet som ble inndrevet utbetales til andelseierne, fordelt etter andelsbrøk.

Dersom en andelseier har solgt sin andel, vil utbetalingen gå til ny eier da ny eier har overtatt fellesgjeld og fellesformue per kjøpsdato.

Styret har anmodet skatteetaten om en veiledende forhåndsuttalelse vedrørende den skattemessige behandlingen av en slik utbetaling. Styrets vurdering er at utbetalingen ikke vil anses som skattepliktig for den enkelte andelseier, og viser til en bindende forhåndsuttalelse (29/10) avgitt den 28.10.2010.

Utbetaling vil ikke finne sted før spørsmålet om skattemessig behandling er avklart av skatteetaten. Forslagene er del i tre selvstendige forslag:

Forslag 1:
Borettslaget utbetaler 1 million kroner til andelseierne, fordelt etter eierbrøk, i henhold til vedtak i Generalforsamlingen 2023.

Forslag 2:
Borettslaget utbetaler ytterligere 1,5 million kroner til andelseierne, fordelt etter eierbrøk.

Forslag 3:
Borettslaget utbetaler det beløp som blir inndrevet fra næringsseksjonen til andelseierne, fordelt etter eierbrøk.

Forslag til vedtak:

7. Valg av styre

Hele styret er på valg, da samtlige ble valgt for 1 år i 2024.

Siden ordinær generalforsamling 4.juni 2024 så har styret bestått av følgende:

Styreleder	Oscar Arntzen	(på valg)
Styremedlem	Martine Mørk	(på valg)
Styremedlem	Alexander Dvergnes	(på valg)
Varamedlem	Anne Katrine Sharman	(på valg)

Vel møtt!

Stabekk, 3.juni 2025
For styret i Dælenenggaten 38 Borettslag

Karianne Svalund Bergseng
PHM Forvaltning AS

1. STYRETS ÅRSBERETNING 2024

Styrets årsberetning for 2024 beskriver saker av betydning for årsregnskapet 2024, samt arbeid utført av styret for den siste styreperioden, dvs. fra juni 2024 - juni 2025.

Styret i 2024/2025 har bestått av:

Oscar Arntzen	Styreleder
Martine Enge	Styremedlem
Alexander Dvergsnes	Styremedlem
Anne Katrine Sharmann	Varamedlem
Tarjei Ødegård	Varamedlem

Forretningsfører

Forretningsfører for Borettslag Dælenenggata 38 er PHM Forvaltning AS.

Revisor

Revisor for Borettslag Dælenenggata 38 i 2024 har vært Leo Revisjon DA.

Styremøter og utført arbeid

I 2024/2025 har styret avholdt 7 styremøter. Styret har ellers hatt løpende kontakt på e-post /telefon og løst oppgaver digitalt.

1. **Byggeteknisk/Bomiljø**

   a. **Kodebrikke-system / calling anlegg / dør inn til bygård**
   Denne perioden, i likhet med perioden før har det vært en del problemer med calling-anlegget og inngangen til bygården. Postlåsen sluttet å fungere, og usikkerhet rundt hva som var årsak førte til at feilen vedvarte i flere måneder. Det at låsen på hoveddøren i en periode sluttet å fungere, gjorde også at postgangen i en periode gikk som normalt, noe som fikk både borettslag og posten sentralt til å tro at problemet var løst av den andre. Til slutt fant vi ved å gå gjennom gamle bilder at postlåsen var murt inne ifm. fasadeoppussing, og feilen ble reklamert og utbedret uten kostnad for borettslaget. Deretter sluttet noen av bodlåsene å fungere. Til sammen ble det kalt inn låsesmed for å fikse bodlåsene 5 ganger på 8 måneder før styret vedtok å skifte ut låsesystemet i bodene til det samme som vi har på inngangsdørene. Vi forventer nå at boddørene skal være fungerende til enhver tid, slik at de faktisk er nyttig og pålitelig for beboerne.

   Styret har også satt i gang initiativ for å oppdatere alle navn på calling-anlegget, og at vi i fremtiden skal kunne gjøre dette selv, fremfor å måtte kontakte låsesmed.

   b. **Brann- alarm/system**
   Det vil bli utført kontroll av brannalarmen i juni. Nye brannslukningsapparater ble kjøpt i 2023/24-perioden og plassert i oppgangene og fellesarealene. Jokers brannalarm har til tider vært utløst og plaget borettslaget. Dette ble oppdaget da alarmselskap ble kontaktet under en periode med kontinuerlig utløsning. Dette blir fakturert Joker, og fremover vil vi raskere kontakte alarmselskap for utrykning, dersom Jokers alarm utløses uten tiltak fra deres side. Styret har også inngått en ny alarmavtale med Elotec som har installert systemet.

   c. **Forsikringssaker**
   Det har ikke vært nye forsikringssaker i perioden. Forsikringssaker fra forrige periode er alle nå avsluttet.

   d. **Vindu og rehabiliteringsprosjektet**
   Styret har brukt mye av tiden sin i perioden 2024/2025 på vindu og rehabiliteringsprosjektet. I tillegg til selve prosjektet har skader og slitasje fra all aktivitet ført til en del følgefeil, som inngangsdører, postgang, og enkeltsaker for diverse andeler. Nå gjenstår imidlertid kun rettelser på brannvindu, som har vært utett. Vi ber beboere om å være obs på trekk/luftlekkasjer rundt karm og vindu i perioden etter vi nå får dette byttet. Tiden for å i så fall reklamere, vil være på høsten og vinteren hvor eventuelle gjenstående trekk er enkelt å måle.

   e. **Dugnad**
   Det har blitt gjennomført to dugnader i løpet av perioden. Fokus har vært rydding i fellesarealer, vask av utebod, vask av vinduer i oppganger og generell opprydning i bakgården.

   f. **Trappevask**
   Trappevask utføres 3 ganger i måneden. Denne ordningen fungerer veldig greit.

g. Snømåking og gressklipping

De gangene det har vært snø i bakgården i vinter har beboere selv sørget for snømåking. Takk for innsatsen! Særlig Stig, det setter vi veldig pris på!

HUSK! Beboere med takvinduer må passe på at det ikke kommer issvuller nedenfor vinduet når snøen smelter. Dette kan medføre at smeltevann legger seg over vinduet og man kan få vann inn i leiligheten.

h. Kameraovervåking

Kameraovervåking har ikke blitt brukt i perioden.

i. Skilting og rasfare

Styret overvåker forholdene over vinteren og setter opp skilt om nødvendig.

j. Skadedyr

Borettslaget har avtale med Anticimex som overvåker gården og det er satt ut smartbokser i borettslaget.

2. Administrative oppgaver

a. Bredbåndstjenester

Ny avtale om internett og tv fra forrige periode har gått fint, og vi har ikke mottatt noen klager på internett. Beboere kan nå velge mellom ulike blandinger av tv og internett, og også velge bort TV i sin helhet. Borettslagets kostnader er nå rundt hundre tusen mindre årlig, sammenlignet med før den nye avtalen

Dersom noen andeler ikke har mottatt ny dekoder og modem i løpet av det siste året kan de ringe Telenor ved behov for å få dette tilsendt. Det skal angivelig gi litt bedre ytelse.

b. HMS

Ingen endringer er gjort i HMS-planen siden siste periode.

c. Kostnadsdeling av fasadeprosjektet

Styret vil i kommende periode viderefakturere de kostnader som tilhører Joker, som er i et sameie av bygget med borettslaget. Prosjektet er nå i all hovedsak avsluttet og det er derfor mulig å fordele kostnader, og Jokers andel estimeres til å være i området 1 million. Pengene som kommer inn fra dette foreslås å utbetales til andelseierne etter eierbrøk - i snitt om lag kr 30.000 pr andelseier.

d. Finansiering av fasadeprosjektet

Det ble på generalforsamling i 2023 vedtatt at opptil 1 million av borettslagets midler skulle brukes på fasadeprosjektet, for å redusere felleslånet. Grunnet en misforståelse mellom borettslaget og forretningsfører har ikke dette blitt gjort, og midlene kan ikke lenger brukes til å nedbetale lånet, ettersom noen andeler allerede har innbetalt sitt IN-lån. For å avhjelpe saken er det derfor lagt inn forslag om å utbetale denne

summen, fordelt etter andel, slik at andelseierne selv kan velge om de vil bruke pengene på nedbetaling av lån eller annet.

e. **Overskytende omløpsmidler**
I tillegg til 1 million som ikke er brukt på lån, har borettslaget opparbeidet seg betydelige midler gjennom å i flere år ha fakturert høyere felleskostnader enn påløpte utgifter. Pr i dag kan borettslaget driftes i flere år, uten en eneste innbetaling av felleskostnader. Dette skader andelseierne økonomisk, all den tid man betaler renter på lån med langt høyere renter enn bankinnskuddene borettslaget sitter på. Styret foreslår derfor at disponible midler reduseres til en buffer tilsvarende ca ett-og-et-halvt år med driftskostnader. Dette for å treffe en balanse hvor borettslaget ikke på noen måte mangler midler, og samtidig at andelseierne ikke betaler unødvendig høye rentekostnader.

f. **Lettstyrt (elektronisk plattform for Borettslaget)**
Styret har lagt ut en del informasjon under "Praktisk info" på Borettslagets elektroniske plattform, dgt38.lettstyrt.no. Her kan beboere selv finne bla. vedtekter, husordensregler, protokoll fra generalforsamlinger samt informasjon om bredbåndstjenester, callinganlegg o.l.

Styrets årsberetning er skrevet av styreleder Oscar Troy Arntzen, samt styremedlemmer Alexander Dvergsnes og Martine Mørk.
Oslo, 29.05.2025

Henstillinger fra Styret

a. **Elektronisk kommunikasjon**
   Kommunikasjon fra styret/forretningsfører til andelseiere skjer digitalt. Andelseiere har selv ansvar for å sørge for at forretningsfører og styret har oppdatert kontaktinformasjon. I noen svært få tilfeller vil styret også henge opp lapper på oppgangsdører og tavler i gården for å sikre at alle beboere får med seg gjeldende informasjon.

b. **Forsøpling av bakgården**
   Vi ber alle beboere ta ansvar for eget avfall. Søppel som legges/settes alle andre steder enn oppi søppelkassene blir ikke hentet av avfallstjenesten. Vi viser til Husordensreglene (Paragraf 7 Søppel og Avfall) og ber alle beboere ta hensyn til naboene og ta ansvar for å kvitte seg med eget avfall på riktig måte. Hvis alle tar ansvar for sitt og litt til, fortsetter borettslaget å være en hyggelig og fin plass å bo.

c. **Navnelapper på postkasser**
   Vi fikk nye postkasser våren 2017 og vi ønsker at oppgangene skal ha et ryddig utseende. Derfor ber vi beboere bestille like navneskilt som dette. På innsiden av døren til hver postkasse står det hvor du kan bestille opp nye navnelapp. Det kan også bestilles fra posten.no. Dette har beboer selv ansvar for og skal gjøres fortløpende.

d. **Måking av takterasser**
   For de som har takterrasser ønsker vi å minne om at det er lurt å jevnlig måke disse for snø. I 2023 oppsto en lekkasje i en leilighet hvor det ikke hadde blitt måket på en stund og vann kom seg inn over membranduken og skadet leiligheter under.

e. **Hovedstoppekran**
   Styret minner om at det er montert hovedstoppekran med fjernkontroll i kjelleren til Joker. Vanninnlegget til oppgang A og B er der. Fordi vi ikke har tilgang til kjelleren til Joker til enhver tid, har vi montert fjernkontrollen til hovedstoppekranen i et skap i vår del av kjelleren i oppgang A og B

f. **Adgang til gården**
   Vi må ta vår egen sikkerhet på alvor – og ikke slippe inn uvedkommende i bakgården eller i oppgangene. Vi opplever at tiltakene med kodebrikker, ny port og videocalling har ført til økt sikkerhet. Det er likevel opptil hver av oss å sørge for at uvedkommende ikke får adgang til gården. Noen tips:
   i. Sjekk callingskjermen for å se hvem som ringer på før du slipper inn
   ii. Bare slipp egen besøkende inn til gården
   iii. Unngå at «ukjente» blir med deg inn i gården. La dem sørge for egen inngang til gården ved å ringe på hos den de skal besøke

1. Rapporter mistet kodebrikke omgående til styret

BankID Signing
Alexander Dvergsnes
2025-06-04
BankID Signing
Oscar Troy Arntzen
2025-06-05
BankID Signing
Martine Mørk
2025-06-08

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Dælenenggaten 38 Borettslag Org.nr. 987993332

Utarbeidet av PHM Forvaltning AS

Dælenenggaten 38 Borettslag

Resultatregnskap år 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inntekter felleskostnader		898 392	898 392	898 392	898 392
Inntekter vedlikeholdsfond		39 600	39 600	39 600	39 600
Inntekter kabel-TV/ bredbånd		131 802	200 574	131 802	106 524
Inntekter renter		1 057 747	589 423	0	0
Inntekter avdrag		86 415	0	0	0
Andre inntekter	1	78 687	77 154	72 000	75 000
Inntekter dugnad		18 000	34 800	31 200	25 200
Inntekter trappevask		39 600	39 600	39 600	39 600
Inntekter styrehonorar		66 132	66 132	66 000	66 000
Sum inntekter		**2 416 375**	**1 945 675**	**1 278 594**	**1 250 316**
Kostnader					
Lønn	2	75 306	75 306	75 306	75 306
Kommunale avgifter		271 118	238 953	271 000	300 000
Strøm og varme		88 249	90 787	100 000	100 000
TV og bredbånd		131 804	199 000	131 802	106 524
Renhold		63 643	57 600	60 000	68 000
Reparasjon og vedlikehold	3	10 509 088	94 097	105 000	201 000
Forretningsførsel og honorarer	4	127 560	85 021	144 000	86 000
Forsikring		149 656	139 561	150 000	180 000
Egenandel forsikring		10 000	0	10 000	10 000
Andre driftskostnader	5	27 719	14 379	29 050	44 050
Sum kostnader		**11 454 142**	**994 703**	**1 076 158**	**1 170 880**
Driftsresultat		**-9 037 767**	**950 972**	**202 436**	**79 436**
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		81 487	54 203	0	57 000
Finanskostnader		1 057 747	589 423	0	0
Sum finans	**6**	**-976 260**	**-535 220**	**0**	**57 000**
Resultat		**-10 014 027**	**415 752**	**202 436**	**136 436**

Dælenenggaten 38 Borettslag

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Bygninger	7	55 258 232	55 258 232
Sum anleggsmidler		**55 258 232**	**55 258 232**
Omløpsmidler			
Kunder fordringer		53 450	101 196
Forskuddsbetalte kostnader		194 206	210 564
Sum fordringer	**8**	**247 656**	**311 760**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	**9**	**5 269 182**	**2 973 662**
Sum omløpsmidler		**5 516 838**	**3 285 422**
Sum eiendeler		**60 775 070**	**58 543 654**

Dælenenggaten 38 Borettslag

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Andelskapital	10	165 000	165 000
IN fellesgjeld	11	32 041 893	26 352 148
Opptjent egenkapital	12	-9 028 081	985 946
Sum egenkapital		**23 178 812**	**27 503 095**
Gjeld			
Borettsinnskudd		19 640 000	19 640 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	15 871 235	11 147 395
Sum langsiktig gjeld		**35 511 235**	**30 787 395**
Leverandørgjeld		260 054	30 209
Annen kortsiktig gjeld	14	1 824 968	222 955
Sum kortsiktig gjeld		**2 085 022**	**253 164**
Sum egenkapital og gjeld		**60 775 070**	**58 543 654**

OSLO, 04.06.2025
Dælenenggaten 38 Borettslag

Oscar Troy Arntzen	Martine Mørk	Alexander Dvergsnes
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forsinkelsesrenter	3 104	1 514	0	0
Diverse inntekter	76	5 124	0	0
Utlegg- refusjon	75 507	70 516	72 000	75 000
Sum andre inntekter	**78 687**	**77 154**	**72 000**	**75 000**

Inntekter refusjon gjelder kostnader til næringsseksjon.

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre og	66 000	66 000	66 000	66 000
Arbeidsgiveravgift	9 306	9 306	9 306	9 306
Sum lønnskostnader	**75 306**	**75 306**	**75 306**	**75 306**

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP.
Styrehonorar til fordeling for 2024 er kr. 66 000. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg. Utbetaling skjer etter årsmøtet.

Note 3 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Skadedyrkontroll	12 366	12 408	13 000	14 000
Rep. og vedlikehold bygninger	61 101	9 132	30 000	30 000
Sylinder,lås,port	23 886	17 308	20 000	20 000
Drift/vedlikehold utvendig	22 716	0	30 000	25 000
Vedlikehold prosjekt	10 389 019	45 000	0	100 000
Brannalarm	0	10 250	12 000	12 000
Sum vedlikehold	**10 509 088**	**94 097**	**105 000**	**201 000**

Note 4 Honorarer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	17 125	19 100	21 000	21 000
Forretningsførerhonorar	52 855	50 801	53 000	55 000
Andre Honorarer	57 580	15 120	70 000	10 000
Sum honorar	**127 560**	**85 021**	**144 000**	**86 000**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.
Revisjonsselskapet er Leo Revisjon DA .
Honoraret utgiftsføres i det året fakturaen mottas.

Note 5 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Miljøgebyr	5 000	0	5 000	5 000
Dugnadskostnader	747	0	0	15 000
Porto	23	154	300	300
Ligningsoppgaver	840	880	1 000	1 000
Kopiering, trykking	1 233	1 233	1 500	1 500
Styreportal	2 251	2 250	2 250	2 250
Bank og kortgebyr	7 320	8 554	9 000	9 000
Forsinkelsesgebyr	140	297	0	0
Annen kostnad	10 167	1 013	10 000	10 000
Øreavrunding	-2	0	0	0
Sum andre kostnader	**27 719**	**14 379**	**29 050**	**44 050**

Note 6 Finans

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteinntekter	67 504	40 541	0	50 000
Annen finansinntekt	13 983	13 662	0	7 000
Sum finansinntekter	**81 487**	**54 203**	**0**	**57 000**
Rente lån 1720.70.08532	641 756	589 423	0	0
Rente lån 1720.71.07859	415 991	0	0	0
Sum finanskostnader	**1 057 747**	**589 423**	**0**	**0**
Sum finans	**-976 260**	**-535 220**	**0**	**57 000**

Note 7 Bygninger

	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01	55 258 232
Anskaffelseskost pr.31.12	55 258 232
Bokført verdi pr.31.12	55 258 232
Anskaffelsesår	1895

Bygningen avskrives ikke. Det har ikke vært tilgang eller avgang i løpet av året. Vedlikeholdet som er utført i 2024 anses å dekke verdiforringelsen på bygningen. Ytterligere avsetning anses ikke som nødvendig.

Note 8 Fordringer

Fordringene er vurdert til pålydende. Fordringene består av:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Sum kundefordringer	**53 450**	**101 196**
Mellomregning lån	0	11 864
Forskuddsbetalte kostnader	167 575	146 788
Forskuddsbetalt TV/ internett	26 631	51 912
Sum andre fordringer	**194 206**	**210 564**
Sum fordringer	**247 656**	**311 760**

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Andre forskuddsbetalt kostnader er forsikring og skadedyrkontroll.

Note 9 Bank
Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto kr 3 447 856 , kapital konto kr 1 215 317 , vedlikehold fond konto kr 398 849 og BN bank konto kr 207 160 .
Av bankinnskudd utgjør bundne midler i form av skattetrekk kr. 0.

Note 10 Andelskapital
Andelskapitalen er kr. 165 000 fordelt på 33 andeler à kr.5000.

Note 11 Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Borettslaget har inngått avtale om IN av fellesgjeld. Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin forholdsmessige andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidige innkrevde felleskostnader,ved at både avdrag- og rentedelen blir redusert. Andelseieren vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokument som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen.Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløpet av felleslånet.

Det var 11 av 33 andeler har nedbetalt sin andel lån og 19 andeler har delvis nedbetalt på lån 1720.70.08532

Det var 4 av 33 andeler har nedbetalt sin andel lån og 1 andeler har delvis nedbetalt på lån 1720.71.07859

Det er foretatt individuell nedbetaling av fellesgjeld i 2024 med kr 5.689.745.

Det er 5 andeler som har foretatt individuell nedbetaling av fellesgjeld i 2024.

Note 12 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01	**985 946**	**570 194**
Årets resultat	**-10 014 027**	**415 752**
Egenkapital 31.12	**-9 028 081**	**985 946**

Borettslag har negativ opptjent egenkapital. Borettslag har gjennomført rehabiliterings -og vedlikeholdsprosjekter fra stiftelsen frem til 31.12.som innebærer at borettslag har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

Det innbetales kr 39 600 årlig til vedlikeholdsfond som startet fra 01.08.2015.

Note 13 Langsiktig gjeld

Lån 1720.70.08532		
Renter 31.12.24: 5,75%, løpetid 30 år		
Opprinnelig lånebeløp 2022	13 027 675	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	1 880 280	
Nedbetalt i år, IN	4 565 326	
Lånesaldo 31.12		6 582 069
Beregnet innfrielsesdato: 31.05.2052		
Lån 1720.71.07859		
Renter 31.12.24: 5,77%, løpetid 30 år		
Opprinnelig lånebeløp 2024	10 500 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	86 415	
Nedbetalt tidligere, IN	0	
Nedbetalt i år, IN	1 124 419	
Lånesaldo 31.12		9 289 166
Beregnet innfrielsesdato: 15.04.2054		
Sum langsiktig gjeld		15 871 235

Lånet er et annuitetslån med løpende avdrag.
Med annuitetslån er terminbeløpet likt mens fordelingen mellom renter og avdrag endres over tid der avdragene øker og rente delen går ned.

Pantstillelser
Gjeld som er sikret ved pant utgjør ved utgangen av 2024 tilsammen pantelån og borettsinnskudd kr 35 511 235 og balanseført verdi av eiendeler som er pantsatt for gjeld utgjør kr 55 258 232 .

Note 14 Kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Forskussbet.rev.bad	100 000	100 000
Påløpte styrehonorar	75 306	75 306
Mellomregning lån	29 537	0
Påløpt rente	55 719	30 703
Påløpt kostnad og forskussbet.	1 515 664	10 736
Forskuddsbetalt inntekt	48 742	6 210
Sum annen kortsiktig gjeld	**1 824 968**	**222 955**

Annen påløpt kostnad er strøm desember , honorar til næring og vedlikehold prosjekt.

Note 15 Fortsatt drift

Styre mener at forutsetningen om fortsatt drift av borettslaget er til stede, og legger følgelig dette til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet.

Note 16 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	**3 032 258**	**2 616 506**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-10 014 027	415 752
Fradrag for avdrag langsiktig lån	4 723 840	-770 917
Nedskriving IN-gjeld	5 689 745	770 917
B. Årets endring i disponible midler	399 558	415 752
C. Disponible midler 31.12	**3 431 816**	**3 032 258**

I hht regnskapslovens bestemmelser, skal ikke avdrag utgiftsføres over resultatregnskapet. I stedet skal avdrag synliggjøres i note over disponible midler.

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Til årsmøtet i Dælenenggaten 38 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet for Dælenenggaten 38 Borettslag som viser et underskudd på kr 10.014.027. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapets gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet
Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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 selskapets 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 avviklet.

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 for MKE, 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Oslo, 10. juni 2025
Leo Revisjon DA

Lene Rolfstad
Statsautorisert revisor

Dælenenggata 38 borettslag

HUSORDENSREGLER

Revidert januar 2018

Dælenenggata 38 borettslag

FORMÅL

Dælenenggata 38 borettslag er et andelslag hvor borettshaverne i fellesskap eier bygget. Borettshaverne er i fellesskap ansvarlig for at eiendommen holdes i god stand og at borettslagets omdømme er best mulig. Husordensreglene er til stede for å sikre ro, orden, trivsel og trygghet i hjemmet og på borettslaget område og gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget.

§ 1. GENERELT

Den enkelte andelseier eller bruker plikter seg å følge bestemmelsene i husordensreglene. Husordensreglene inngår som en del av leiekontrakten / kjøpekontrakten. Det vil si at brudd på husordensreglene er brudd på den inngåtte kontrakt. Andelseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av egen husstand, bruker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten eller borettslagets eiendom. Andelseier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.

§ 2. RO

Ingen leilighet eller andre rom (deriblant inkludert fellesarealer både inne og ute) må brukes slik at man sjenerer andre beboere. Det skal i alminnelighet være ro fra kl.23:00 til kl.07:00.

Banking og bruk av støyende verktøy er ikke tillatt mellom kl.21:00 – 08:00 på hverdager, kl.21:00 – 10:00 lørdager, søndager og helligdager. Innleide håndverkere skal så langt som mulig arbeide i vanlig arbeidstid (hverdager 08:00 – 17:00), med mindre det er snakk om akutte problemer, f.eks. med VVS, som ikke kan vente. Egne oppussingsarbeider av større omfang skal også fortrinnsvis skje hverdager 08:00 – 17:00 og lørdager 10:00 – 17:00. Arbeid av mindre omfang / kort varighet kan utføres frem til kl.21:00 på hverdager. Utenom disse tidene skal det ikke hamres/bores/sages etc. Dersom naboer klager er det et tegn på at arbeidet verken er «kortvarig» eller «lite støyende» og bør følgelig avsluttes.

Det bør også vises rimelighet ved bruk av TV, radio, stereoanlegg o.l. og det må ikke være på et så høyt lydnivå at dette forstyrrer den alminnelige ro og orden, selv innenfor de oppsatte klokkeslett. Beboerne bør unngå å forårsake unødvendig og urimelig støy i trapper, ganger og i bakgården. Sang og musikkundervisning eller annen virksomhet som kan være til sjenanse for naboene, kan bare drives dersom borettslagets styre og naboene har samtykket.

Skal man holde selskap eller fest som kan medføre noe mer støy enn alminnelig og som kan vare ut over det tidspunkt som det vanligvis skal være ro, bør naboer i alle oppgangene varsles på forhånd. Uansett bør støyet holdes innenfor rimelighetens grenser.

Dersom bakgården skal bli brukt til en vennlig sammenkomst, kan det gjøres mellom kl.10:00-21:00. Borettslagets uteboder skal ikke brukes til sammenkomster. Ved større sammenkomster i bakgården må naboer i alle oppgangene varsles på forhånd.

Utover det som er spesifisert i husordensreglene gjelder alminnelig folkeskikk.

Husordensregler
Revidert januar 2018

§ 3. ADGANG TIL GÅRDEN / BEBOERES SIKKERHET

Vi må alle ta vår egen sikkerhet på alvor og ta ansvar for den! Dører til gården, trappeoppganger, kjeller og fellesrom skal alltid være låst. Påse at inngangsdører er lukket etter deg.

Etter innstallering av porttelefoner med video er det enkelt å se hvem som ringer på. Dersom det ikke er noen som skal til deg, ikke slipp dem inn! Hvis personer ukjent for deg prøver å komme seg inn mens du låser deg inn eller ut av gården, be dem vente ute og bruke ringeklokken. Dersom personer sier de bor i gården, uten at du kjenner dem, be dem bruke sin egen nøkkelbrikke

Blir det observert noe mistenkelig skal styret og evt. Politiet informeres umiddelbart.

§ 4. BRUK AV LEILIGHETEN

Hold avtrekksventiler åpne for å unngå at det oppstår kondensskader eller muggdannelse i leiligheten. Avtrekksventilene må rengjøres med jevne mellomrom. Påse at ventilasjon og oppvarming skjer på en forsvarlig måte, slik at ingen skade oppstår.

Kjøkkenvifte eller tørketrommel må ikke monteres direkte på avtrekkssystemet. Det anbefales å montere kjøkkenvifte med kullfilter og returluft.

Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting, e.l. i den kalde årstiden, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskadet.

Ved skade i leiligheten som dekkes av borettslagets forsikring, står andelseier økonomisk ansvarlig for å betale gjeldende egenandel dersom skaden er påført pga. den enkeltes uaktsomhet.

§ 5. FELLESAREALER

Ved benyttelse av fellesarealer, både innendørs og utendørs, skal alle ta hensyn til andre beboere. Styret har nulltoleranse for forsøpling av fellesarealene, hverken inne eller ute.

Fellesarealene i oppgangene skal være rene og ryddige. Med unntak av rullator, er det ikke tillatt å ha noe stående i fellesarealet innendørs som er til hinder for rengjøring, ferdsel eller brannrømningsveier. Styret kan til enhver tid fjerne gjenstander uten varsel.

Sykler, barnevogner, møbler, ski, utstyr, klær o.l. skal ikke stå i oppgang, kjellergang eller utenfor kjeller-/ loftsboder. Slike eiendeler skal enten oppbevares i fellesrom avsatt til slikt bruk, eller inne i den enkeltes leilighet eller bor. Dersom ting plasseres i innendørs fellesarealer, er en innforstått med at gjenstandene kan ryddes bort eller kastes uten varsel, til eiers tap. Etterlat ikke utstyr som ikke er i bruk eller skal kastes i fellesarealene.

Sykler som parkeres ute, må kun settes i sykkelstativene.

Kjøring og parkering av motoriserte kjøretøy i bakgården er ikke tillatt, bortsett fra korte opphold ved av- og pålessing ved f.eks. ved inn- og utflytting. I slike tilfeller må ikke motoren gå på tomgang. Bilreparasjoner og hjulskift er ikke tillatt i bakgården.

Vern om grøntanlegg, beplantninger og andre fellesanlegg. Skader påfører borettslaget – og dermed beboerne unødvendige utgifter.

Husordensregler
Revidert januar 2018

Enhver forsøpling av borettslagets eiendom må unngås. Rydd alltid etter deg når du bruker bakgården. Det er p.t tillatt å grille i bakgården, med forutsetning at dette skjer på egnet grillområde og at det er vann for hånd dersom det skulle oppstå større flammer. Beboeren må selv rydde bort matrester, søppel og grill, så snart den er forsvarlig nedkjølt. Grilling i bakgården skal ikke føre til urimelig støy (se punkt 3). Ved brudd på disse reglene vil styret kunne forby grilling i bakgården uten videre.

Dersom du røyker / snuser, skal ikke sigarettsneiper og snus kastes i bakgården. Det er ikke tillatt å røyke eller tenne sigaretter i trappeoppgangene.

Mating av fugler eller dyr kan tiltrekke seg rotter og andre skadedyr til eiendommen og er derfor ikke tillatt.

Det er forbudt å bruke fyrverkeri og kinaputter på borettslagets område.

Bruk av åpen flamme på loft eller i kjeller er strengt forbudt. Husk på brannfaren.

Vinduer, trapper og lignende skal ikke benyttes til lufting eller risting av sengeklær, tepper o.l.

All montering av utstyr som berører husets fasader, slik som markiser, flaggstenger, blomsterkasser, antenner, parabol, utelamper og lignende, må godkjennes på forhånd av styret.

Maling av utvendig vinduskarmer er ikke tillatt, de de er en del av husets fasade.

§ 6. SØPPEL OG AVFALL

P.t. har borettslaget ingen vaktmester og dermed er det hver enkeltes ansvar å kvitte seg med avfall på en riktig og forsvarlig måte. Styret har nulltoleranse for forsøpling av fellesarealene, hverken inne eller ute. Det skal ikke settes noen form for avfall eller gjenstander ved søppelkontainere eller andre steder i gården. (Renovasjonsetaten tar ikke dette med ved henting av søppel) Det anses som brudd på husordensreglene og beboer vil få skriftlig varsel fra styret dersom det oppdages, noe som kan gi grunnlag for utkastelse. I tillegg vil beboer / andelseier bli belastet med kostnaden for rydding av avfallet.

Vanlig husholdningsavfall legges i lukkede poser og plasseres i søppelkontainere for beboere ute i bakgården (overfor oppgang C). Papir-/papp- / kartongavfall skal brettes flatt og kastes i egne kontainere for gjenvinning (utenfor oppgang D). Papiravfall må ikke kastes i plastposer i papirkontainerne, da vil ikke renovasjonsetaten tømme dem. Bruk eventuelt papirposer til papiravfall.

Glass og metallavfall kastes i egne kontainere for gjenvinning, f.eks. utenfor matbutikken i vårt eget bygg eller like ved busstoppet Københavngata.

Reklame og lignende skal ikke bli liggende på gulvet eller i vinduskarmer i trappeoppgangene. Søppelposer skal ikke stå utenfor leilighetene.

Beboere må selv besørge bortkjøring av spesialavfall. Det er miljøstasjon ved Sofienbergparken der mye kan leveres, bl.a. plast, batterier, klær, metall, malingrester, elektronikk, m.m. Elektronikk kan også returneres til el-butikker som selger denne typen produkter. Medisiner og brukte sprøyter leveres på apotek.

Husordensregler
Revidert januar 2018

§ 7. NØKKELBRIKKER / SKILTING

Borettslaget har påkostet seg porttelefoner med video og nøkkelbrikkesystem i 2015. Hver andel har fått utdelt 3 nøkkelbrikker, som de har ansvaret for. Hver nøkkelbrikke er registrert til andelseier og ved tap av nøkkelbrikke MÅ styret informeres UMIDDELBART for å deaktivere brikken. Ved fremleie av leilighet, skal leietagers navn og kontaktinfo sendes styret og ved avsluttet leieforhold skal nøkkelbrikkene returneres andelseier. Dersom dette ikke er tilfelle må styret informeres umiddelbart for å kunne deaktivere nøkkelbrikken. Det handler om hvem som har adgang til gården og alle beboernes sikkerhet at det ikke skal være nøkkelbrikker på avveie.

Bestilling av nye nøkkelbrikker må gjøres av andelshaver til styret og attesteres/godkjennes av styret. Kostnader for ny bestilling av nøkkelbrikker er p.t. 500kr.

Dørklokketavlen ved utgangsporten er nå elektronisk og navn legges inn og oppdateres av styret. Ved utleie skal forespørsel om endring av navn i dørklokketavlen sendes til styret via e-post. Det samme gjelder for dørklokketavlene ved inngangsdørene til trappeoppgangene. Det skal ikke klistres nye navnelapper på dørklokkene.

Skilt på postkasser skal inntil videre oppdateres av beboeren selv. Postkassene skal kun skiltes med hvite navneskilt av samme type (se info for bestilling bak på det gamle navneskiltet eller bestill gjennom Posten.no) Det skal ikke klistres ulike navnelapper på postkassene. Dersom dette blir gjort vil styret be beboeren om å anskaffe korrekt navneskilt, alternativt kan styret være behjelpelig med å bestille korrekt navneskilt for beboerens egen regning.

§ 8. BODER

Hver andel har 1 bod til disposisjon, enten i kjelleren eller på loftet. Bruk av boder skjer på eget ansvar og risiko. Styret og borettslag kan ikke holdes ansvarlig dersom noe skjer med eiendeler som oppbevares i bodene.

Det er mye fukt i kjelleren, noe som gir godt grunnlag for vekst av sopp. Vær varsom og ta hensyn til hva du oppbevarer i kjellerbod.

Eiendeler må oppbevares og pakkes inn slik at rotter og andre skadedyr ikke lett tar bolig i bodene.

Styret kartlegger og skilter bodene til enhver tid. Bodskilt er satt opp av styret og skal ikke fjernes. Det er ikke tillatt å bytte boder eierne imellom. Hvis andelseiere er enige om at det er ønskelig å bytte boder mellom seg, kan dette kun skje med styrets tillatelse. Styret har til enhver tid rett til å bestemme utdeling av boder.

§ 9. TRAPPEVASK

Trappevask håndteres av innleid vaskehjelp og foregår 3 ganger per måned. Det må ikke plasseres gjenstander i trappeoppgangene som hindrer vaskingen eller fremkomst. Styret kan pålegge beboerne å utføre trappevasken i vaskehjelpens ferier og lignende. Styret vil sette opp oppslag dersom trappevasken skal utføres av beboerne.

§ 10. DYREHOLD

Alle beboere som ønsker å skaffe seg husdyr må først søke styret om godkjennelse for dyrehold før de går til anskaffelse av husdyr. Etter godkjennelse fra styret og andelseierne i oppgangen, kan det tillates å holde katt, hund, eller andre mindre husdyr.

Dyrehold skal ikke skape sjenanse for andre beboere. Husdyr skal ikke gjøre fra seg i bakgården. Skjer det et uhell, plikter dyreeier å fjerne ekskrementer umiddelbart. Blir styret oppmerksom på at husdyr gjør fra seg i bakgården uten at eier rydder opp, kan dette føre til at tillatelse til dyrehold blir trukket tilbake.

§ 11. FREMLEIE / OVERLATELSE AV BRUK

Fremleie er ikke tillatt uten skriftlig godkjennelse fra styret. Leietager har ikke tillatelse til å flytte inn før styrets godkjennelse foreligger. Dette gjelder også ved fremleie til familiemedlemmer.

Det vises til vedtektene som inneholder bestemmelser om brukerens plikter og ansvar. Brukeren og andelseieren har samlet, og hver for seg, ansvaret ovenfor borettslaget for alle skader og ulemper som påføres av bruker, samt at denne overholder husordensreglene og vedtektene. Brukeren må forplikte seg til å overta andelseierens plikter innenfor fellesskapet, hvis ikke andelseier selv kan skjøtte disse.

Andelseier skal ved opphør av godkjent fremleieperiode skriftlig meddele styret om at han/hun selv har tatt leiligheten i bruk. Ved brudd på regler for fremleie og / eller leietagers brudd på husordensreglene, kan styret kreve umiddelbar opphør av leieforhold.

§ 12. DUGNAD

Borettslaget arrangerer dugnad to ganger i året (vår og høst). Alle beboere forventes å delta. Ved fremleie skal enten andelseier eller leietager stille opp.

For å øke deltagelsen på dugnadene innførte styret i 2014 et dugnadsdepositum. Dette for å øke beboernes bidrag til å holde gården ryddig og i orden, ikke for å straffe beboere. På husleiegiroene i august og april vil det tilkomme et dugnadsdepositum pålydende p.t. 1200kr. Alle som skriver seg inn og deltar på dugnad vil få depositumet tilbakebetalt i måneden etter dugnaden (vanligvis i juni og november). Depositum som ikke blir tilbakebetalt (pga manglende deltagelse på dugnad) vil tilfalle borettslaget.

Dugnader varsles gjennom oppslag i trappeoppganger. De som ikke har mulighet til å møte opp på dugnadsdagen, men likevel ønsker å bidra, kan melde styret per e-post at det ønskes å utføre en oppgave for borettslaget på et annet tidspunkt. En avtale om dette vil kunne tilfredsstille dugnadsplikten og følgelig tilbakebetaling av dugnadsdepositum når oppgaven er utført. Oppgaven må i så fall gjøres innen fristen kommunisert av styret.

§ 13. BAD, WC, KRANER, RØRLEDNINGER OG DRENERINGSAVLØP

Beboere er ansvarlig for vedlikehold av leilighetene og uforsvarlig omgang med vann. I toalettet må det bare kastes toalettpapir. Kasting av uvedkommende ting i toalettet eller avløp, f.eks. bleier, matrester, sanitetsbind etc., kan føre til at avløp går tett. Andelseier vil stå økonomisk ansvarlig for skadene påført borettslaget ved uregelmessig bruk av vann og avløp. Rensing av sluk og avløpsrenne skal foretas jevnlig av beboeren.

Oppussing av bad skal gjøres etter dagens våtromsforskrifter. Dersom det skal gjøres rørleggerarbeid eller annet som krevet at hovedkranene i kjelleren stenges, skal alle berørte parter varsles i forkant. Dersom andelseier skal flytte på eller legge nye rør, må styret varsles og arbeidene må godkjennes. Oppdager styret at slikt rørarbeid er gjort uten tillatelse, kan styret påkreve andelseier å returnere rørene til den opprinnelige stand. Alt rørarbeid må utføres av godkjent rørlegger.

Ved forstoppelse av vannrør eller vannlekkasje i leiligheten, varsles styret omgående. Dersom styret ikke er tilgjengelig, varsles borettslagets rørleggervakt. Ved plutselig vannskade varsles borettslagets forsikringsselskap via styret, samt eget forsikringsselskap.

Alle rom må til enhver tid holdes såpass oppvarmet at vannledninger ikke fryser.

For leiligheter med takterrasse, er det andelseier som har ansvaret for vedlikehold. Dreneringsavløpet skal alltid holdes fritt for løv etc. Andelseier står økonomisk ansvarlig for skader som oppstår på grunn av manglende vedlikehold. Dersom det er mistanke om behov for reparasjon av takterrassen, skal styret varsles omgående.

§ 14. BRANNALARMANLEGG

Nytt brannalarmanlegg ble installert i april 2011. I den forbindelse fikk hver leilighet montert en egen detektor som er tilkoblet brannalarmanlegget. Detektoren i leiligheten skal på ingen måte demonteres, utkobles, tildekkes eller ødelegges. Det anses som grovt mislighold som setter beboernes sikkerhet i fare og det er absolutt nulltoleranse for det. Grovt mislighold av husordensreglene kan danne grunnlag for utkastelse/tvangssalg.

Beboere må etter beste evne forsøke å unngå falske alarmer. Benytt kjøkkenvifte eller luft ut gjennom vindu dersom det dannes røyk ved matlaging o.l.

Dersom detektoren utløses i en leilighet og det er falsk alarm, skal beboeren gå ned til alarmanlegget i første etasje og nullstille systemet innen 3 minutter. Hvis det ikke blir gjort, går alarmen av i alle leiligheter og næringsseksjonen, noe som er svært uheldig og som styret ser på som meget alvorlig overtredelse av husordensregler. Beboere har mottatt egen instruks på hvordan nullstille brannalarmanlegget. I tillegg henger det instruks ved brannsentralen i første etasje i hver oppgang. Styret kan kontaktes for ny instruks dersom det er behov for det.

Dersom alarmen utløses uten at beboeren selv nullstiller anlegget, må den som nullstiller systemet etter beste evne undersøke at det er falsk alarm og at det ikke faktisk brenner i den aktuelle boligen. Dette gjøres ved f.eks å banke på døren for å få kontakt med beboeren eller lukte etter røyklukt.

Dersom detektor i leilighet utløses ved virkelig brann, skal brannvesenet varsles og alle som oppholder seg i leilighetene skal umiddelbart evakuere til møteplass i bakgården.

§ 15. OPPVARMING OG UTLUFTING

Unødig bruk av varme øker driftsutgiftene som må dekkes av alle i gården. Ikke la vinduene eller dørene i trappeoppgangene stå åpne når varmeovner er i bruk. Styret skrur på varmeovnene i november og av i mars. Beboere skal ikke skru på/av varmeovner i fellesarealer selv.

§ 16. BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER

Ved bygningsmessige forandringer i leilighet må godkjennelse fra styret foreligge.

§ 17. SKADER

Når skader på borettslagets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person, vil vedkommende eller dennes foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig.

§ 18. MELDINGER, RUNDSKRIV, ETC.

Informasjon som vedrører alle beboere og som det derfor er hensiktsmessig å kommunisere gjennom oppslag i fellesarealer, skal godkjennes av styret på forhånd. Alle oppslag som henges opp uten styrets godkjenning vil umiddelbart bli fjernet.

Meldinger, rundskriv eller oppslag fra styret gjelder på samme måte som husordensreglenes bestemmelser og inngår som en del av leiekontrakten / kjøpekontrakten.

§ 19. FORESPØRSLER, FORSLAG, KLAGER

Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke.

Styret foretrekker å bli kontaktet via e-post: daelenenggata38@yahoo.no
Styret sjekker e-post to ganger i uken.

Styrets postadresse er: Dælenenggata 38A, 0567 Oslo. Styrets postkasse befinner seg i oppgang A. Postkassen tømmes en gang i uken.

Styremedlemmer kan kontaktes per telefon ved akutte tilfeller som krever styrets umiddelbare assistanse. Se kontaktinformasjon på oppslagstavler i hver oppgang.

Styret gjør sitt ytterste for å behandle beboernes henvendelser innen rimelig tid. Styret ber om beboernes forståelse for at enkelte henvendelser kan ha noe lengre behandlingstid. Dette grunnet tiden styremedlemmer disponerer til å behandle saker og nødvendig prioritering av sakene.

§ 20. FELLES ANSVAR

Enhver beboer er ansvarlig for at styret og berørte beboere får omgående beskjed når uregelmessigheter oppdages.

Husordensregler
Revidert januar 2018

§ 21. PLIKTER – MISLIGHOLD

Disse reglene er laget som retningslinjer for å holde ro og orden i borettslaget og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Alle beboere må derfor sette seg inn i –og følge husordensreglene.

Brudd på husordensreglene anses som mislighold. Ved vesentlig mislighold og etter advarsel fra styret, kan styret pålegge eieren å selge boligen.

Dælenenggaten 38 Borettslag
c/o PHM Forvaltning AS
Gamle Drammensvei 40
1369 Stabekk

Nedbetalingsplan BEDRIFTSLÅN ANN NIBOR, kontonr: 1720.71.07859

Dato: 14.03.2025

Opprinnelige lånebeløp:	10 500 000			**Lånebeløp:**	9 271 560	**Låneform:**	Annuitet
Rentesats:	5,510%	**Effektiv rente:**	5,660%	**Renteberegning:**	Etterskudd	**Kapitalisering:**	Ved forfall
Utbetalingsdato:	03.05.2024	**Løpetid:**	29 år 2 mnd	**Innfrielses dato:**	15.04.2054	**Første forfall:**	15.03.2025
Terminlengde:	1 mnd	**Terminbeløp:**	53 768	**Terminomk.:**	65		

Nedbetalingsplanen forutsetter at alle terminer blir betalt ved forfall. Ved utregning er det ikke tatt hensyn til forsinkelsesrenter, purreomkostninger o.a, samt eventuelle restanser. Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert ovenfor.

Dato	Beskrivelse	Innbetaling	Renter	Omkostn.	Avdrag	Saldo
	Totalsum	**18 824 170**	**9 529 860**	**22 750**	**9 271 560**	
15.03.2025	Innbetaling	53 829	39 948	65	13 816	9 257 744
15.04.2025	Innbetaling	53 833	43 925	65	9 843	9 247 901
15.05.2025	Innbetaling	53 833	42 464	65	11 304	9 236 597
15.06.2025	Innbetaling	53 833	43 825	65	9 943	9 226 654
15.07.2025	Innbetaling	53 833	42 365	65	11 403	9 215 251
15.08.2025	Innbetaling	53 833	43 724	65	10 044	9 205 207
15.09.2025	Innbetaling	53 833	43 676	65	10 092	9 195 115
15.10.2025	Innbetaling	53 833	42 221	65	11 547	9 183 568
15.11.2025	Innbetaling	53 833	43 574	65	10 194	9 173 374
15.12.2025	Innbetaling	53 833	42 121	65	11 647	9 161 727
31.12.2025	**Årssum**	**538 326**	**427 843**	**650**	**109 833**	**9 161 727**
15.01.2026	Innbetaling	53 833	43 470	65	10 298	9 151 429
15.02.2026	Innbetaling	53 833	43 421	65	10 347	9 141 082
15.03.2026	Innbetaling	53 833	39 174	65	14 594	9 126 488
15.04.2026	Innbetaling	53 833	43 303	65	10 465	9 116 023
15.05.2026	Innbetaling	53 833	41 858	65	11 910	9 104 113
15.06.2026	Innbetaling	53 833	43 196	65	10 572	9 093 541
15.07.2026	Innbetaling	53 833	41 755	65	12 013	9 081 528
15.08.2026	Innbetaling	53 833	43 089	65	10 679	9 070 849
15.09.2026	Innbetaling	53 833	43 039	65	10 729	9 060 120
15.10.2026	Innbetaling	53 833	41 601	65	12 167	9 047 953
15.11.2026	Innbetaling	53 833	42 930	65	10 838	9 037 115

15.12.2026	Innbetaling	53 833	41 495	65	12 273	9 024 842
31.12.2026	**Årssum**	**645 996**	**508 331**	**780**	**136 885**	**9 024 842**
15.01.2027	Innbetaling	53 833	42 820	65	10 948	9 013 894
15.02.2027	Innbetaling	53 833	42 769	65	10 999	9 002 895
15.03.2027	Innbetaling	53 833	38 582	65	15 186	8 987 709
15.04.2027	Innbetaling	53 833	42 644	65	11 124	8 976 585
15.05.2027	Innbetaling	53 833	41 218	65	12 550	8 964 035
15.06.2027	Innbetaling	53 833	42 532	65	11 236	8 952 799
15.07.2027	Innbetaling	53 833	41 108	65	12 660	8 940 139
15.08.2027	Innbetaling	53 833	42 419	65	11 349	8 928 790
15.09.2027	Innbetaling	53 833	42 364	65	11 404	8 917 386
15.10.2027	Innbetaling	53 833	40 946	65	12 822	8 904 564
15.11.2027	Innbetaling	53 833	42 250	65	11 518	8 893 046
15.12.2027	Innbetaling	53 833	40 833	65	12 935	8 880 111
31.12.2027	**Årssum**	**645 996**	**500 485**	**780**	**144 731**	**8 880 111**
31.12.2028	**Årssum**	**645 996**	**493 604**	**780**	**151 612**	**8 728 499**
31.12.2029	**Årssum**	**645 996**	**483 499**	**780**	**161 717**	**8 566 782**
31.12.2030	**Årssum**	**645 996**	**474 231**	**780**	**170 985**	**8 395 797**
31.12.2031	**Årssum**	**645 996**	**464 429**	**780**	**180 787**	**8 215 010**
31.12.2032	**Årssum**	**645 996**	**455 374**	**780**	**189 842**	**8 025 168**
31.12.2033	**Årssum**	**645 996**	**443 186**	**780**	**202 030**	**7 823 138**
31.12.2034	**Årssum**	**645 996**	**431 606**	**780**	**213 610**	**7 609 528**
31.12.2035	**Årssum**	**645 996**	**419 363**	**780**	**225 853**	**7 383 675**
31.12.2036	**Årssum**	**645 996**	**407 589**	**780**	**237 627**	**7 146 048**
31.12.2037	**Årssum**	**645 996**	**392 797**	**780**	**252 419**	**6 893 629**
31.12.2038	**Årssum**	**645 996**	**378 328**	**780**	**266 888**	**6 626 741**
31.12.2039	**Årssum**	**645 996**	**363 031**	**780**	**282 185**	**6 344 556**
31.12.2040	**Årssum**	**645 996**	**347 862**	**780**	**297 354**	**6 047 202**
31.12.2041	**Årssum**	**645 996**	**329 813**	**780**	**315 403**	**5 731 799**
31.12.2042	**Årssum**	**645 996**	**311 734**	**780**	**333 482**	**5 398 317**
31.12.2043	**Årssum**	**645 996**	**292 620**	**780**	**352 596**	**5 045 721**
31.12.2044	**Årssum**	**645 996**	**273 206**	**780**	**372 010**	**4 673 711**
31.12.2045	**Årssum**	**645 996**	**251 087**	**780**	**394 129**	**4 279 582**
31.12.2046	**Årssum**	**645 996**	**228 497**	**780**	**416 719**	**3 862 863**
31.12.2047	**Årssum**	**645 996**	**204 611**	**780**	**440 605**	**3 422 258**
31.12.2048	**Årssum**	**645 996**	**179 890**	**780**	**465 326**	**2 956 932**
31.12.2049	**Årssum**	**645 996**	**152 685**	**780**	**492 531**	**2 464 401**
31.12.2050	**Årssum**	**645 996**	**124 454**	**780**	**520 762**	**1 943 639**
31.12.2051	**Årssum**	**645 996**	**94 605**	**780**	**550 611**	**1 393 028**
31.12.2052	**Årssum**	**645 996**	**63 252**	**780**	**581 964**	**811 064**
31.12.2053	**Årssum**	**645 996**	**29 687**	**780**	**615 529**	**195 535**
31.12.2054	**Årssum**	**197 956**	**2 161**	**260**	**195 535**	**0**
15.04.2054	**Totalsum**	**18 824 170**	**9 529 860**	**22 750**	**9 271 560**	**0**

VEDTEKTER FOR DÆLENENGGATEN 38 BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamling den 05.09.2006.

§ 1. Lagets navn

Lagets navn er Dælenenggaten 38 borettslag med forretningskontor i Oslo.

§ 2. Lagets formål

1) Laget er frittstående borettslag og har formål å skaffe andelseiere bolig ved å leie ut boliger i de bygg laget eier til andelseierne.

2) Videre har laget til formål å delta i , organisere og forvalte andre tiltak som har Sammenheng med hovedformålet. (br. §9, ny brl. §1-1).

§ 3. Andeler og andelseiere

1) Andelen lyder på NOK 5000.

2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Borettslaget kan likevel tegne og eie andeler etter lov om borettslag i samsvar med §§ 5 og 13, femte ledd (ny borettslaglov kap .4).

   Ingen fysiske personer (enkeltpersoner) kan eie mer enn en andel. Juridiske personer som blir medlemmer av borettslaget kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én , av andelene i borettslaget.

   Bestemmelsen i første avsnitt under dette punkt om vilkår for å være andelseier gjelder med unntak for tilfeller hvor :

   a. En kreditor erverver en andel for å redde sin fordring som er sikret pant i andelen, eller
   b. Noen erverver en andel som ellers ville forbli utsolgt i lengre tid.

   Andel ervervet i medhold av bestemmelsens andre ledd punktene a. og b. må selges videre innen 2 år. Fristen regnes fra borettslagets godkjenning av andelseieren.

   Se også ny borettslaglov § 4-2 (2))

3) Andre enn ektefelle eller personer som i minst to år naturlig har utgjort en husstand, kan ikke regne andel sammen eller erverve den i fellesskap på annen måte enn ved arv. Har flere arvinger i felleskap eller et dødsbo ervervet en andel, kan laget pålegge arvingene eller dødsboet å overdra andelen med borettsinnskudd innen 6 måneder etter at pålegget er mottatt til en person som styret godkjenner.

4) Enhver andelseier skal få utlevert lagets vedtekter og andelsbevis.

5) Andelsbrevet skal inneholde lagets navn, dagen for registreringen, andelens nummer og pålydende, andelseierens navn samt angi hvilken bolig som er knyttet til andelen.

§ 4. Overføring av andeler

1) En andelseier har rett til og overdra sin andel, men erververen må godkjennes av Styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Andelseier som ikke har betalt borettsinnskudd, kan bare overdra andelen til en person som styret utpeker dersom ikke styret gir samtykke til noe annet.. Knytter det seg boretttsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras elle erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.

2) Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 3 i vedtektene, jf. Borettslagslovens § 13.

3) Videre kan styret nekte godkjenning når et ellers er saklig grunn for det. Godkjenning kan, med unntak av de andre ledd nevne tilfeller, ikke nektes dersom andelen er ervervet av den tidligere andelseiers ektefelle eller av andelseierens eller ektefelles slektninger i rett opp – eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarnas stilling eller av noen som andelseieren i minst to år har hatt felles husstand med eller hadde felles husstand med. Heller ikke kan godkjenning nektes når overdragelsen er et nødvendig ledd i bytte av boliger og den tidligere andelseier skal ta i varig bruk som bolig den bolig han får ved byttet.

4) Nekter styret å godkjenneerververen som andelseier, skal det gi ham og overdrageren skriftlig melding om dette innen 20 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning. I meldingen skal gis opplysning om grunnen til avslaget og om at dette er endelig dersom søksmål ikke blir reist innen 20 dager etter at meldingen er mottatt.

5) Har styret ikke inne fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i fjerde ledd, er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent.

6) Godkjenning kan trekkes tilbake innen er år dersom opplysninger av betydning for godkjenning er uriktige eller holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette.
7) Når andelseier skifter eier, skal den nye eier gi melding om dette til laget selv om styrets samtykke ikke er nødvendig.

8) En erverver av en andel har først rett til og få den bolig som er knyttet til andelen når han er godkjent av styret eller styrets avslag kjent ugyldig ved endelig dom.

9) Er det bestemt at en ny andelseier skal godkjennes av laget, er den tidligere Andelshaveren solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader fram til godkjenning av den nye andelshaveren er gitt, eller der er rettskraftig avgjort at en ny andelshaver har rett til å erverve andelen.

(jf. brl. §§ 15 og 16, se tilsvarende bestemmelser i ny borettslaglov §§ 4-4 til 4-7)

§ 5. Overlatelse av bruken

1) En andelseier kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre enn etter følgende regel:

    a. En andelseier som selv bor i boligen kan overdra bruken av deler av boligen til andre.
    b. En andelseier kan med styrets samtykke overlate bruken av hele boligen til andre i inntil tre år dersom andelseieren eller et medlem av brukerhusstanden, som ektefelle, slektning i rett opp - eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i leiligheten ett av de siste to årene. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

2) En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen i følgende tilfeller:

    a. Andelseieren er en juridisk person.
    b. Andelseieren skal være midlertidig borte i forbindelse med arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
    c. Et medlem av brukerhussanden er andelseierens ektefelle, slektning i rett opp – eller nedstigende linje eller fosterbarn til andelseieren eller ektefellen.
    d. Bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3, andre ledd.

    Godkjennelse kan bar nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn for det.

3) Brukeren regnes som godkjent dersom laget ikke har sendt svar på skriftlig søknad Om godkjenning av bruker inne en måned etter at søknad er kommet fram til laget.

4) Andelseieren må overholde sine plikter overfor laget selv om bruken er overlatt til Andre. En fysisk andelseier skal holde laget orientert om hvor der er mulig å få tak i ham når bruken er overlatt til andre. En juridisk andelseier skal peke ut fysisk person som fullmektig.

5) Dersom bruken overlates i strid med bestemmelsene her, eller vilkårene for Brukeroverlatelse ikke lenger er tilstede, kan laget pålegge brukeren å flytte , og eventuelt kreve tvangsfravikelse etter tvangsfullbyrdeloven kapittel 13. Tvangsfravikelse etter samme lov kan også kreves dersom brukeren oppfører seg på en måte som er til fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller til sjenanse for andre brukere av eiendommen.

6) Bruksrettigheter til boligen faller bort når andelen skifter eier. Bruksrett etter Ekteskapsloven § 3, andre ledd, faller bort etter vanlig regler om hefte. Slik bruksrett har vern uten registrering mot andelseierens kreditorer og senere frivillig rettsstiftelse av andelen. Forkjøpsrett som er vedtektsfestet utløses ikke før

bruksretten har falt bort. Faller bruksretten bort på grunn av eierskifte, kan brukeren kreve erstatning etter reglene i borettslaglovens § 5 – 10.

§ 6. Borett

1) *Hver andel gir enerett til å bruke en leilighet i borettslaget og rett til å bruke fellesareal til det de er tenk til eller brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene..*

   Andelseierens andel og borettsbevis/ partialobligasjon er pantsatt til borettslaget som sikkerhet for deres forpliktelser overfor laget.

   Dersom en andelseier på tross av advarsel gjør seg skyldig i vesentlig mislighold av lagets vedtekter, husordens og generalforsamlingens vedtak kan borettslaget pålegge andelseieren å selge andelen og samtidig kreve tvagsfravikelse etter tvangsfullbyrdelsesloven.

2) *Andelseieren kan si opp boretten med seks måneders varsel.*

§ 7. Ektefelles og andre hustandsmedlemmers rettigheter ved samlivsbrudd.

1) Ektefelle som etter separasjon eller skilsmisse alene inntrer i boretten eller avtale om rett til å opprette husleiekontrakt uten å eie eller erverve andelen, har forkjøpsrett dersom andelen med borettsinnskudd overdras, og rett til å overdra andelen med borettsinnskudd etter skjønn dersom andelen med borettsinnskudd på annen måte overføres til andre. Det samme gjelder for medlem av andelseierens husstand som har rett til og opprette slik leiekontrakt etter reglene i hustandsfelleskapsloven § 3, forutsatt at vilkårene i § 1, i nevnte lov er oppfylt. For at overtakelsesbeløpet kan kreves henstand mot pant i andel og borettsinnskudd. Fordringen forrentes med lovens rente og kan fra begge parter sies opp med seks måneders varsel

2) Gjøres retten ikke gjeldende innen en måned etter at melding er mottatt om at andelen er overført til andre, faller den bort. Samtidig faller den tilkjente leierett bort. Meldingen skal være skriftlig og angi fristen for og gjøre retten gjeldende samt de følger det har at fristen oversittes.

§ 8. Styret

1) Lagets ledes av et styre som består av en leder som velges ved særskilt valg, og av minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer. Bare fysiske personer kan være styremedlem.

2) Generalforsamlingen velger med det unntak som følger av borettslagloven § 8, andre ledd styremedlemmer og varamedlemmer. Styret velger innen sin midte nestleder og sekretær.

3) Funksjonstiden for styremedlemmene er et år.

4) Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

5) Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av Generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 9. Styrets oppgaver

1) Styret skal holde styremøter så ofte som ledelsen og kontrollen av lagets anliggender tilsier.

2) Styremøte sammenkalles av lederen. Krever et styremedlem eller forretningsføreren at det skal holdes styremøte, skal lederen uten opphold etterkomme kravet.

3) Styremøtet ledes av lederen, og i hans fravær av nestlederen. Er disse ikke tilstede, velger styret en møteleder.

4) Styret er vedtaksført når minst halvparten av medlemmene inkludert varamedlemmene er tilstede. Styret treffer sine vedtak med alminnelig flertall av de møtende medlemmene og varamedlemmer og varamedlemmer. De som stemmer for beslutningen må likevel alltid utgjøre minst halvparten av samtlige styremedlemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

5) Det føres protokoll over styrets forhandlinger. Denne skal underskrives av de Fremmøtte styremedlemmer.

6) Styret skal lede lagets virksomhet i samsvar med lov og vedtekter og etter de Forskrifter og pålegg som generalforsamlingen eller andre organer har gitt i medhold av lov eller vedtekter. Styret skal treffe alle bestemmelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer.

7) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte Stemmer har samtykket:

    1. Ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge Eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.

    2. Gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i § 2, andre ledd (jf. brl. § 1,3. ledd første punktum), når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 prosent av den årlige husleie.

8) Lagets firma tegnes av leder eller nestleder og et styremedlem i felleskap.

9) Styret kan gi prokura.

(brl. §§ 44 – 46)

§ 10. Generalforsamlingen (brl. §§ 54 flg.)

1) Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen . Generalforsamlingen ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

2) Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. juni.

3) Ekstraordinnær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig . Likså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tienedel, dog minst tre av andelseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

4) Innkallingen til ordinær så vel som ekstraordinnær generalforsamling skal skje ved Skriftlig varsel til de andelseierer med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel hvis nødvendig innkalles med kortere frist, som dog skal være minst tre dager. Innkallingen skl angi hvilke daker som ønskes behandlet.

5) Saker som andelseier ønsker behandlet av den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det fremsettes krav om det senest tre uker før generalforsamlingen . Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn den som er bestemt angitt i innkallingen. Unntak gjelder for beslutning av innkallelse til ny generalforsamling til avgjørelse av forslag fremsatt i møtet. Skal et forslag som etter loven må vedtas med totredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallelsen. Styret skal meddele andelseierne en fast dato for innlevering av forslag.

6) Generalforsamlingen innkalles av styret.

§ 11. Saker som skal behandles på generalforsamlingen

1) På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

    1. Konstituering
        a) Opptaking av navnefortegnelse
        b) Valg av sekretær og to personer til og undertegne protokollen.
        c) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.

    2. Årsberetning fra styret.

    3. Årsoppgjøret , herunder spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.

    4. Godtgjøring til styret og revisor.

    5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.

6. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

Årsoppgjøret og årsberetningen skal leses opp i generalforsamlingen med mindre annet blir enstemmig besluttet.

2) Revisors beretning skal alltid leses opp.

§ 12. Vedtak på generalforsamlingen

1) Hver andelseier har en stemme uansett antall medlemmer. Andelseier kan møte med fullmektig . Ingen kan være fullmektig for mer en èn andelseier. Hvis flere eier èn andel i fellesskap skal likevel èn fullmektig kunne møte på vegne av disse.

2) Med de unntak som av loven eller vedtektene treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer teller ikke. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg , avgjøres saken ved loddtrekning.

3) Skal et forslag som må vedtas med minst to tredjedelers flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

4) Valg skal foregå skriftlig i fall det foreligger flere forslag og møtelederen eller minst en tiendedel av de frammøtte andelseiere kreve det.

5) Det føres protokoll over generalforsamlingen hvor alle vedtak føres inn. Protokollen underskrives ved møtets slutt av møtelederen, sekretæren og de to som ble valgt til å undertegne protokollen.

(brl. §§ 59 flg.)

§ 13. Forretningsførsel

1) Forretningsførselen utføres i henhold til særskilt skriftlig kontrakt.

§ 14. Regnskap, årsoppgjør og årsberetning

1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir framlagt årsoppgjør og årsberetning. Regnskapsåret følger kalenderåret.

2) Årsoppgjør og årsberetning for foregående kalenderår skal være fremlagt innen 30. april.

3) I årsberetningen skal styret gi opplysninger om forhold som er av viktighet ved bedømmelsen av lagets virksomhet og stilling som ikke framgår av årsoppgjøret.

Dette gjelder også forhold som er inntrådt etter utgangen av regnskapsåret. Årsberetningen skal også inneholde styrets forslag til anvending av disponible midler.

4) Årsoppgjøret og årsberetningen skal innen åtte dager før den ordinære generalforsamlingen sendes til enhver andelseier med kjent oppholdssted.

5) Årsberetning og årsregnskap skal underskrives av styret og forretningsfører.

(brl. §§ 62 flg)

§ 15. Revisjon

1) Borettslaget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Revisor velges av generalforsamlingen.

2) Revisor skal revidere den løpende bokførsel, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lov, vedtektene og lagets bøker, og at det sammenholdt med årsberetningen gir et uttrykk for lagets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.

3) Gjeldende generalforsamling kan gi revisor pålegg og instrukser med hensyn til revisjonen.

4) Revisors godtgjørelse fastsettes av generalforsamlingen.

(brl §§ 68 flg)

§ 16. Oppløsning

1) Vedtak om frivillig oppløsning av laget må, for å være gyldig, gjøres på to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 14 dagers mellomrom, hvorav en ordinær generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Er hele andelskapitalen tapt er det tilstrekkelig at en tredjedel av de avgitte stemmer er for oppløsning.

2) I forbindelse med beslutningen om oppløsning kan dog generalforsamlingen beslutte at lagets eiendeler i stedet skal overdras til et annet borettslag mot at andelseierne som vederlag blir andelseiere i det annet lag når dette lag etter slik overdragelse ikke vil få mer enn 150 andeler.

3) Når laget er besluttet oppløst skal virksomheten lovlig avvikles.

4) Det vises for øvrig til kapittel 13 i borettslagsloven om oppløsning og fusjon.

§ 17. Vedtektsendring

1) Vedtektsendringen kan bare besluttes av en generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet av forslaget må være nevnt i innkallingen.

* * * * *

BankID Signing
Thale Håland
2025-06-12

BankID Signing
Karianne Svalund Bergseng
2025-06-12

BankID Signing
Martine Mørk
2025-06-16

PROTOKOLL FRA

GENERALFORSAMLING I DÆLENENGGATEN 38 BORETTSLAG

Tid: **11.juni 2025 kl. 19.00**
Sted: **Grünerløkka skole, undervisningsrom 107**

Sakliste:

1. **Konstituering**
   - Registrering. Tilstede var fem andelseiere. Fra PHM Forvaltning møtte Karianne Svalund Bergseng.
   - Innkalling og sakliste ble godkjent.
   - Karianne Svalund Bergseng ble valgt som møteleder
   - Karianne Svalund Bergseng ble valgt som protokollfører
   - Thale Håland og Martine Mørk ble valgt til å undertegne protokollen

2. **Styrets årsberetning for 2024**
   Vedtak: Tatt til orientering

3. **Regnskap for 2024**
   Vedtak: Årsregnskapet for 2024 ble godkjent. Revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. **Godtgjørelse til styret og revisor.**
   Vedtak: Styret får 66 000 kr til intern fordeling. I tillegg skal det betales arbeidsgiveravgift av honoraret. Revisor godtgjøres etter regning.

5. **Budsjett 2025**
   Vedtak: Styrets budsjett for 2025 ble tatt til orientering.

6. **Saker fra styret**

   6.1 Henstillinger fra styret
   Se vedlagt skriv «Henstillinger fra Styret» i innkallingen.

   Vedtak: Tatt til orientering.

   6.2 Utbetaling av ekstra midler i borettslaget

   Det ble i 2024 tatt opp et felleslån på 10,5 MNOK som er fordelt på den enkelte andelseier. Prosjektregnskapet viser nå at den endelige kostnaden kommer på ca. 10,4 MNOK.
   Det ble på Generalforsamlingen i 2023 vedtatt at Borettslaget skulle dekke 1 MNOK av prosjektkostnaden med oppsparte midler. Slik situasjonen er nå, har andelseierne betalt hele prosjektkostnaden gjennom opptak av felleslån. Ettersom enkelte andelseiere har nedbetalt sin andel av

felleslånet, er det ikke mulig for Borettslaget å nedbetale felleslånet. Styret foreslår derfor at det utbetales 1 MNOK til andelseierne, fordelt etter eierbrøk.

Etter en eventuell utbetaling som nevnt over, vil Borettslaget fortsatt ha ca. 2,9 MNOK innestående på bankkonto. Styret mener at et bankinnskudd på ca. 1,5 MNOK er tilstrekkelig for å dekke uforutsette vedlikeholdskostnader. Styret foreslår derfor at Borettslaget utbetaler ytterligere 1,5 MNOK til andelseierne, fordelt etter eierbrøk. Styret vil også forsøke å inndrive en andel av fasadekostnadene som er dekket av Borettslaget fra næringsseksjonen (Joker-butikken). Dersom inndrivelsen lykkes, foreslår styret at beløpet som ble inndrevet utbetales til andelseierne, fordelt etter andelsbrøk.

Dersom en andelseier har solgt sin andel, vil utbetalingen gå til ny eier da ny eier har overtatt fellesgjeld og fellesformue per kjøpsdato.

Styret har anmodet skatteetaten om en veiledende forhåndsuttalelse vedrørende den skattemessige behandlingen av en slik utbetaling. Styrets vurdering er at utbetalingen ikke vil anses som skattepliktig for den enkelte andelseier, og viser til en bindende forhåndsuttalelse (29/10) avgitt den 28.10.2010.

Utbetaling vil ikke finne sted før spørsmålet om skattemessig behandling er avklart av skatteetaten. Forslagene er del i tre selvstendige forslag:

Forslag 1:
Borettslaget utbetaler 1 million kroner til andelseierne, fordelt etter eierbrøk, i henhold til vedtak i Generalforsamlingen 2023.

Forslag 2:
Borettslaget utbetaler ytterligere 1,5 million kroner til andelseierne, fordelt etter eierbrøk.

Forslag 3:
Borettslaget utbetaler det beløp som blir inndrevet fra næringsseksjonen til andelseierne, fordelt etter eierbrøk.

Vedtak: Det ble stemt over forslag 1, 2 og 3 hver for seg. Samtlige forslag ble enstemmig vedtatt.

Borettslaget utbetaler 1 million kroner til andelseierne, fordelt etter eierbrøk, i henhold til vedtak i Generalforsamlingen 2023.

Borettslaget utbetaler ytterligere 1,5 million kroner til andelseierne, fordelt etter eierbrøk.

Borettslaget utbetaler det beløp som blir inndrevet fra næringsseksjonen til andelseierne, fordelt etter eierbrøk.

Utbetaling vil ikke finne sted før spørsmålet om skattemessig behandling er avklart av skatteetaten.

7. Valg av styre

Etter valg, så består styret av følgende:

Styreleder	Oscar Arntzen	(gjenvalgt for 1 år)
Styremedlem	Martine Mørk	(gjenvalgt for 1 år)
Styremedlem	Alexander Dvergnes	(gjenvalgt for 1 år)
Varamedlem	Thale Håland	(valgt for 1 år)

Generalforsamlingen ble hevet kl. 19.55.

Karianne Svalund Bergseng	Thale Håland	Martine Mørk
sign.	sign.	sign.

Dælenenggaten 38 Borettslag
c/o PHM Forvaltning AS
Gamle Drammensvei 40
1369 Stabekk

Nedbetalingsplan BEDRIFTSLÅN ANNUITET, kontonr: 1720.70.08532

Dato: 14.03.2025

Opprinnelige lånebeløp:	13 269 771			**Lånebeløp:**	6 582 069,38	**Låneform:**	Annuitet
Rentesats:	5,750%	**Effektiv rente:**	5,920%	**Renteberegning:**	Etterskudd	**Kapitalisering:**	Ved forfall
Utbetalingsdato:	22.04.2023	**Løpetid:**	27 år 3 mnd	**Innfrielses dato:**	15.05.2052	**Første forfall:**	15.03.2025
Terminlengde:	1 mnd	**Terminbeløp:**	32 144	**Terminomk.:**	65		

Nedbetalingsplanen forutsetter at alle terminer blir betalt ved forfall. Ved utregning er det ikke tatt hensyn til forsinkelsesrenter, purreomkostninger o.a, samt eventuelle restanser. Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert ovenfor.

Dato	Beskrivelse	Innbetaling	Renter	Omkostn.	Avdrag	Saldo
	Totalsum	**13 094 229,38**	**6 490 905**	**21 255**	**6 582 069,38**	
15.03.2025	Innbetaling	29 098	29 033	65	0	6 582 069,38
15.04.2025	Innbetaling	32 209	32 144	65	0	6 582 069,38
15.05.2025	Innbetaling	31 172	31 107	65	0	6 582 069,38
15.06.2025	Avdragsfri periode slutt					
15.06.2025	Endring av terminbeløpet til kr	40.050 (renter og avdrag)				
15.06.2025	Innbetaling	40 115	32 144	65	7 906	6 574 163,38
15.07.2025	Innbetaling	40 115	31 070	65	8 980	6 565 183,38
15.08.2025	Innbetaling	40 115	32 061	65	7 989	6 557 194,38
15.09.2025	Innbetaling	40 115	32 023	65	8 027	6 549 167,38
15.10.2025	Innbetaling	40 115	30 951	65	9 099	6 540 068,38
15.11.2025	Innbetaling	40 115	31 939	65	8 111	6 531 957,38
15.12.2025	Innbetaling	40 115	30 870	65	9 180	6 522 777,38
31.12.2025	**Årssum**	**373 284**	**313 342**	**650**	**59 292**	**6 522 777,38**
15.01.2026	Innbetaling	40 115	31 855	65	8 195	6 514 582,38
15.02.2026	Innbetaling	40 115	31 814	65	8 236	6 506 346,38
15.03.2026	Innbetaling	40 115	28 699	65	11 351	6 494 995,38
15.04.2026	Innbetaling	40 115	31 719	65	8 331	6 486 664,38
15.05.2026	Innbetaling	40 115	30 656	65	9 394	6 477 270,38
15.06.2026	Innbetaling	40 115	31 632	65	8 418	6 468 852,38
15.07.2026	Innbetaling	40 115	30 572	65	9 478	6 459 374,38
15.08.2026	Innbetaling	40 115	31 545	65	8 505	6 450 869,38
15.09.2026	Innbetaling	40 115	31 503	65	8 547	6 442 322,38

15.10.2026	Innbetaling	40 115	30 447	65	9 603	6 432 719,38
15.11.2026	Innbetaling	40 115	31 415	65	8 635	6 424 084,38
15.12.2026	Innbetaling	40 115	30 360	65	9 690	6 414 394,38
31.12.2026	**Årssum**	**481 380**	**372 217**	**780**	**108 383**	**6 414 394,38**
15.01.2027	Innbetaling	40 115	31 325	65	8 725	6 405 669,38
15.02.2027	Innbetaling	40 115	31 283	65	8 767	6 396 902,38
15.03.2027	Innbetaling	40 115	28 216	65	11 834	6 385 068,38
15.04.2027	Innbetaling	40 115	31 182	65	8 868	6 376 200,38
15.05.2027	Innbetaling	40 115	30 134	65	9 916	6 366 284,38
15.06.2027	Innbetaling	40 115	31 090	65	8 960	6 357 324,38
15.07.2027	Innbetaling	40 115	30 045	65	10 005	6 347 319,38
15.08.2027	Innbetaling	40 115	30 998	65	9 052	6 338 267,38
15.09.2027	Innbetaling	40 115	30 953	65	9 097	6 329 170,38
15.10.2027	Innbetaling	40 115	29 912	65	10 138	6 319 032,38
15.11.2027	Innbetaling	40 115	30 859	65	9 191	6 309 841,38
15.12.2027	Innbetaling	40 115	29 821	65	10 229	6 299 612,38
31.12.2027	**Årssum**	**481 380**	**365 818**	**780**	**114 782**	**6 299 612,38**
31.12.2028	**Årssum**	**481 380**	**359 112**	**780**	**121 488**	**6 178 124,38**
31.12.2029	**Årssum**	**481 380**	**351 821**	**780**	**128 779**	**6 049 345,38**
31.12.2030	**Årssum**	**481 380**	**344 265**	**780**	**136 335**	**5 913 010,38**
31.12.2031	**Årssum**	**481 380**	**336 216**	**780**	**144 384**	**5 768 626,38**
31.12.2032	**Årssum**	**481 380**	**327 759**	**780**	**152 841**	**5 615 785,38**
31.12.2033	**Årssum**	**481 380**	**318 624**	**780**	**161 976**	**5 453 809,38**
31.12.2034	**Årssum**	**481 380**	**309 105**	**780**	**171 495**	**5 282 314,38**
31.12.2035	**Årssum**	**481 380**	**298 980**	**780**	**181 620**	**5 100 694,38**
31.12.2036	**Årssum**	**481 380**	**288 320**	**780**	**192 280**	**4 908 414,38**
31.12.2037	**Årssum**	**481 380**	**276 867**	**780**	**203 733**	**4 704 681,38**
31.12.2038	**Årssum**	**481 380**	**264 876**	**780**	**215 724**	**4 488 957,38**
31.12.2039	**Årssum**	**481 380**	**252 141**	**780**	**228 459**	**4 260 498,38**
31.12.2040	**Årssum**	**481 380**	**238 707**	**780**	**241 893**	**4 018 605,38**
31.12.2041	**Årssum**	**481 380**	**224 340**	**780**	**256 260**	**3 762 345,38**
31.12.2042	**Årssum**	**481 380**	**209 242**	**780**	**271 358**	**3 490 987,38**
31.12.2043	**Årssum**	**481 380**	**193 220**	**780**	**287 380**	**3 203 607,38**
31.12.2044	**Årssum**	**481 380**	**176 301**	**780**	**304 299**	**2 899 308,38**
31.12.2045	**Årssum**	**481 380**	**158 266**	**780**	**322 334**	**2 576 974,38**
31.12.2046	**Årssum**	**481 380**	**139 257**	**780**	**341 343**	**2 235 631,38**
31.12.2047	**Årssum**	**481 380**	**119 105**	**780**	**361 495**	**1 874 136,38**
31.12.2048	**Årssum**	**481 380**	**97 799**	**780**	**382 801**	**1 491 335,38**
31.12.2049	**Årssum**	**481 380**	**75 150**	**780**	**405 450**	**1 085 885,38**
31.12.2050	**Årssum**	**481 380**	**51 224**	**780**	**429 376**	**656 509,38**
31.12.2051	**Årssum**	**481 380**	**25 874**	**780**	**454 726**	**201 783,38**
31.12.2052	**Årssum**	**205 065,38**	**2 957**	**325**	**201 783,38**	**0**
15.05.2052	**Totalsum**	**13 094 229,38**	**6 490 905**	**21 255**	**6 582 069,38**	**0**

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

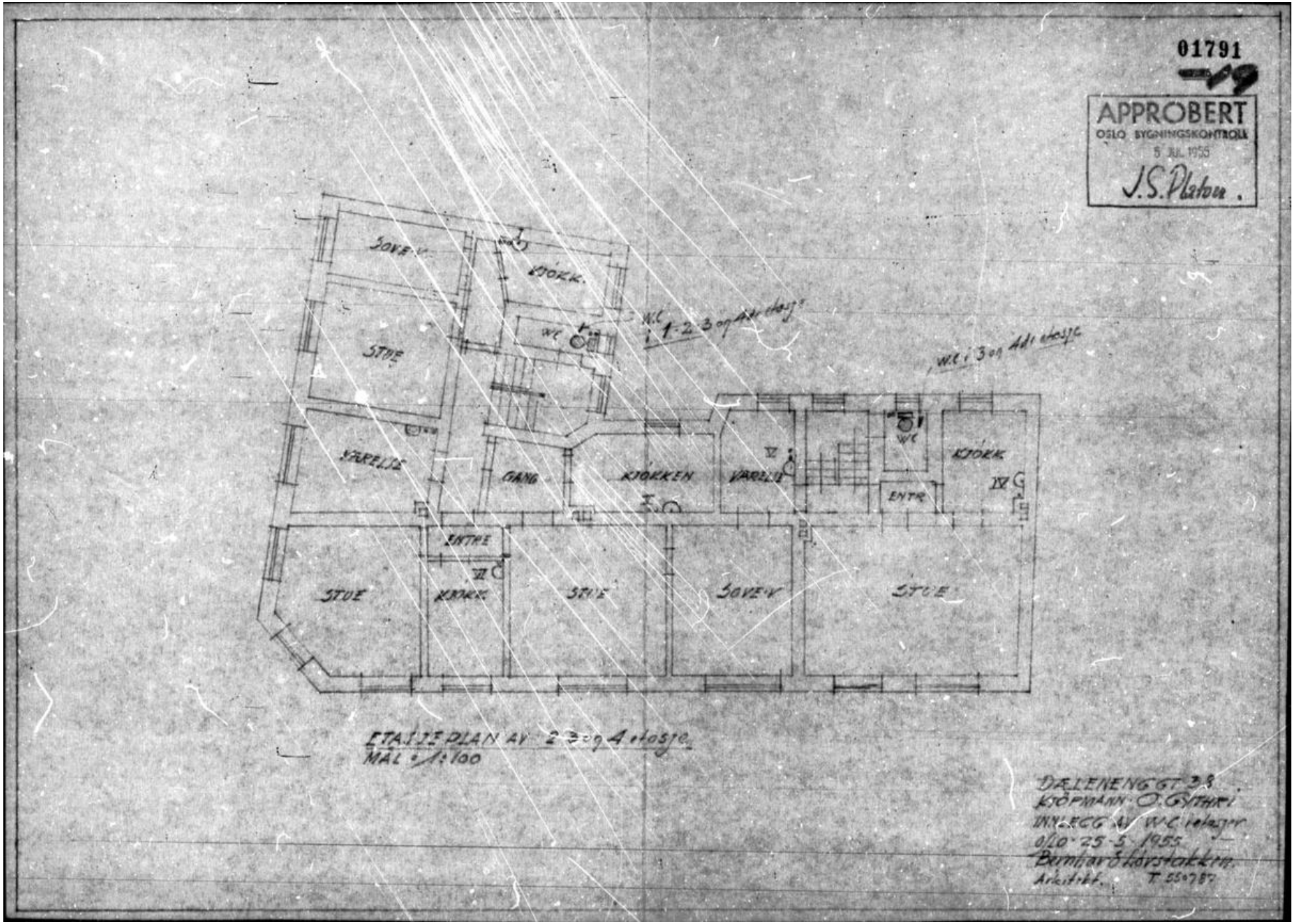
Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

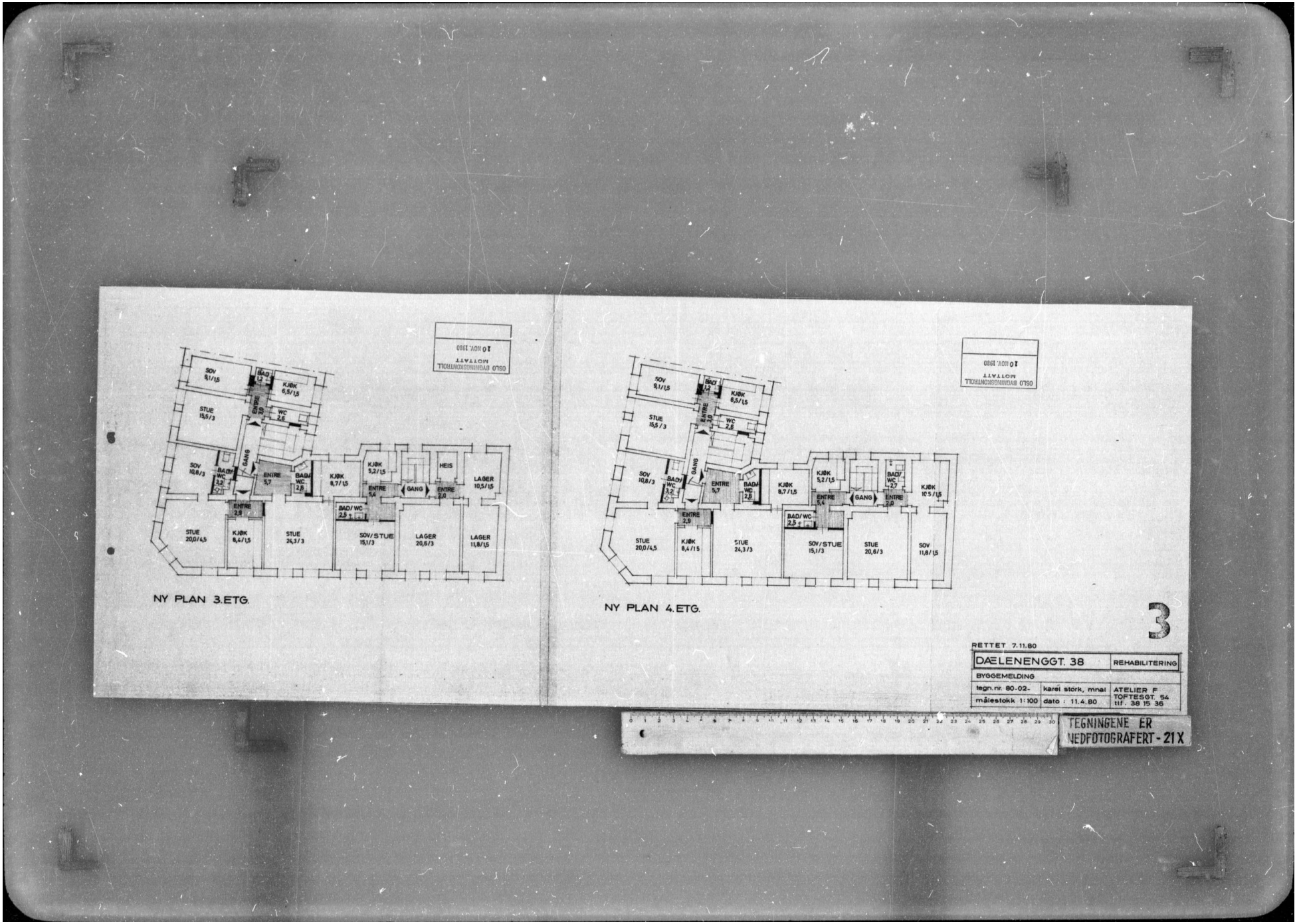
Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

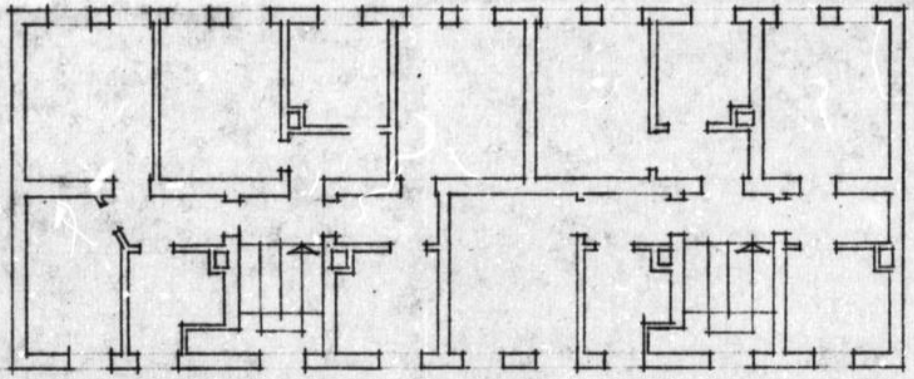
For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

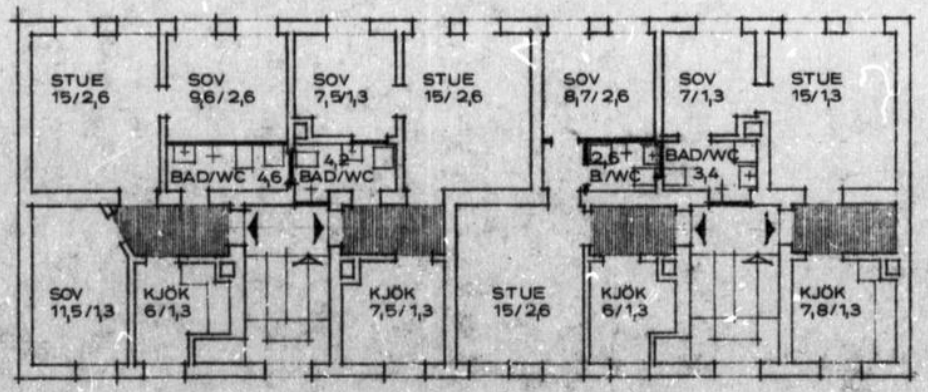

01791
APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
5 JUL 1955
J.S. Platou.
SOVEV.
KJØKK.
STUE
W.C. i 1-2 3 og 4de etasje
W.C. i 3 og 4de etasje
VÆRELSE
GANG
KJØKKEN
VÆRELSE
W.C.
KJØKK.
ENTRE
STUE
KJØKK.
STUE
SOVEV.
STUE
ETASJEPLAN AV 2 3 og 4 etasje
MÅL 1:100
DÆLENENGGT. 38
KJØPMANN O. GYTHRI
INNLEGG AV W.C i etasjer
OSLO 25-5-1955
Barnhart & Torstad A/S
Arkitekt. T 55787


OSLO BYGNINGSKONTROLL
10 NOV. 1980
SOV 9,1/1,5
BAD 1,2
KJØK 6,5/1,5
STUE 15,5/3
ENTRE 3,0
WC 2,6
SOV 10,8/3
BAD/WC 2,2
GANG
ENTRE 5,7
BAD/WC 2,8
KJØK 8,7/1,5
KJØK 5,2/1,5
ENTRE 5,4
GANG
ENTRE 2,0
HEIS
LAGER 10,5/1,5
ENTRE 2,9
BAD/WC 2,5
STUE 20,0/4,5
KJØK 8,4/1,5
STUE 24,3/3
SOV/STUE 15,1/3
LAGER 20,6/3
LAGER 11,8/1,5
NY PLAN 3.ETG.
OSLO BYGNINGSKONTROLL
10 NOV. 1980
SOV 9,1/1,5
BAD 1,2
KJØK 6,5/1,5
STUE 15,5/3
ENTRE 3,0
WC 2,6
SOV 10,8/3
BAD/WC 2,2
GANG
ENTRE 5,7
BAD/WC 2,8
KJØK 8,7/1,5
KJØK 5,2/1,5
ENTRE 5,4
GANG
ENTRE 2,0
BAD/WC 2,7
KJØK 10,5/1,5
ENTRE 2,9
BAD/WC 2,5
STUE 20,0/4,5
KJØK 8,4/1,5
STUE 24,3/3
SOV/STUE 15,1/3
STUE 20,6/3
SOV 11,8/1,5
NY PLAN 4.ETG.
3
RETTET 7.11.80
DÆLENENGGT. 38
REHABILITERING
BYGGEMELDING
tegn.nr. 80-02-
karei stork, mnal
ATELIER F
TOFTESGT. 54
målestokk 1:100
dato : 11.4.80
tlf. 38 15 36
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X

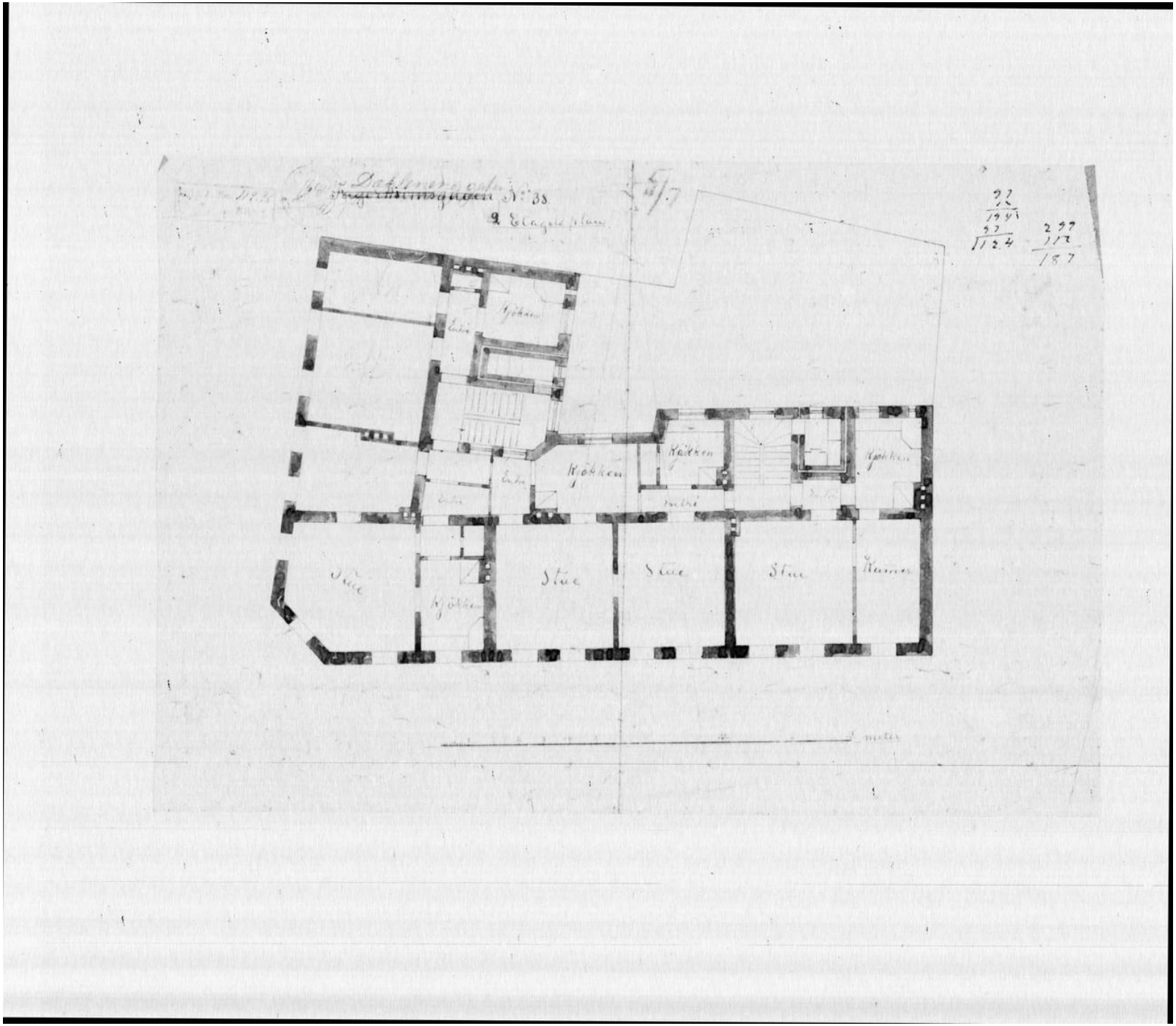
EKSISTERENDE PLAN 2,3,4 ETG.



NY PLAN 2,3,4 ETG.



DÆLENENGGT. 36		REHABILITERING
BYGGEMELDING		
tegn.nr. 80-01-01	karel stork, mnal	ATELIER F TOFTESØT 54 tlf. 38 15 36
målestokk: 1:100	dato : 11.4.80	


Kjökken
Entre
Kjökken
Entre
Kjökken
Kjökken
Entre
Stue
Kjökken
Stue
Stue
Stue
Kammer
meter

C.D.J.-No. 462.95
8 bilag 12
Anmeldelse
Skjøder
Situationsplan.
3 Tegninger.
Stadfæstelse ifbr. Bygn.
Situationsplan.

2940/95 - 3027/95 - 3061/95

1

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus. Gaard

paa Matr.-No. 36 Dalsenggaden

Indleveret 25de November 1895 Attesteret ~~25 Novbr 1895~~ Tirsdag 5/12 99

Fordig attesteret 30/11-1899

Oversendes Hr. Opmaalingschefen med Anmodning om at oplyse om, hvorvidt der med Hensyn til Grundens Matr.-No., Grændser og Naboforholde, Reguleringsbestemmelser eller paahvilende Restanter o. s. v. er noget at bemærke.

Christiania den 26de November 1895.

D Lange

B.

590/95

Intet at bemærke.

p. m. s.

Theodor Gallis.

KGL. SUNDHEDSKOMMISSION J. No. 586/95 INGENIØR

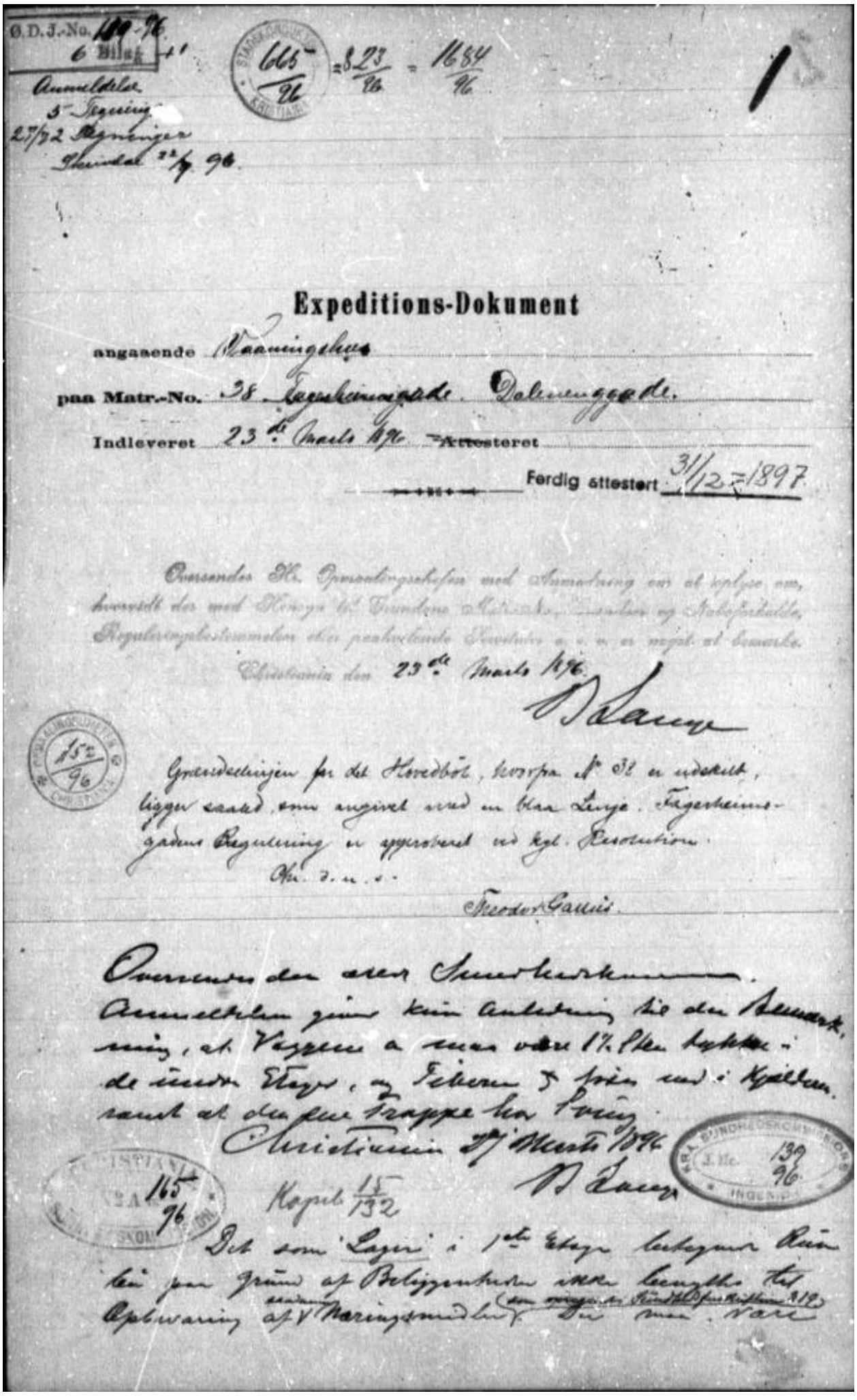
Overmeder den ærede Sundhedskommission!
Ved Anmeldelsen kræves kun den Bemærkning at de indbyggede Piveder er malede beliggende og 2 Kjøkkener og et Kammer paa Vinden ved siden del af Gaardsrummet som er mindre end 24 m². Den nedlagte Erklæring fra Eieren af Nabotomten maatte i Tilfælde Skjøderne imidlertid blive den anden del liggende.
Kan derfor anbefales ikke approberes

718/95 CHRISTIANIA INGENIØR-KONTOR

Christiania 27de Novbr. 1895.

D Lange

Overendes hr. stadskonduktøren.
Anbefaler mig til bygningsraadet.
Kr.a 29/11 95. D Lange



O.D.J.-No. 180-96.
6 Bilag
Anmeldelse
3 Tegninger
27/32 Regninger
Skeindal 22/4 96.

665/96 = 823/96 = 1684/96

1

Expeditions-Dokument

angaaende Baaningshus

paa Matr.-No. 38 Fagerheimsgade. Dalemsgade.

Indleveret 23de Marts 1896 Attesteret

Ferdig attestert 31/12-1897

Oversendes Hr. Gjennemgaaelsen med Anmærkning om at opgive om, hvorvidt der med Hensyn til Trappens Bredde, Gangen og Soveforholdene, Reguleringsbestemmelsen eller gældende Forskrifter i øvrigt er noget at bemærke.

Christiania den 23de Marts 1896.

B Lange

152/96

Grænselinjen for det Hovedbol, hvorpa N° 38 er udskilt, ligger saaledes som angivet med en blaa Linje. Fagerheimsgadens Regulering er approberet ved kgl. Resolution.

Chr. 7. u. s.

Frederik Gallis

Overensstemmer med Sammenligningsexemplaret.
Anmærkes gives kun Anledning til den Bemærkning, at Vaaningen i anden eller 1ste Etage bestaar af de øverste Etager, og Beboerne derfor maa ind i Kjælderen naar de skal over Trappen her Vand.

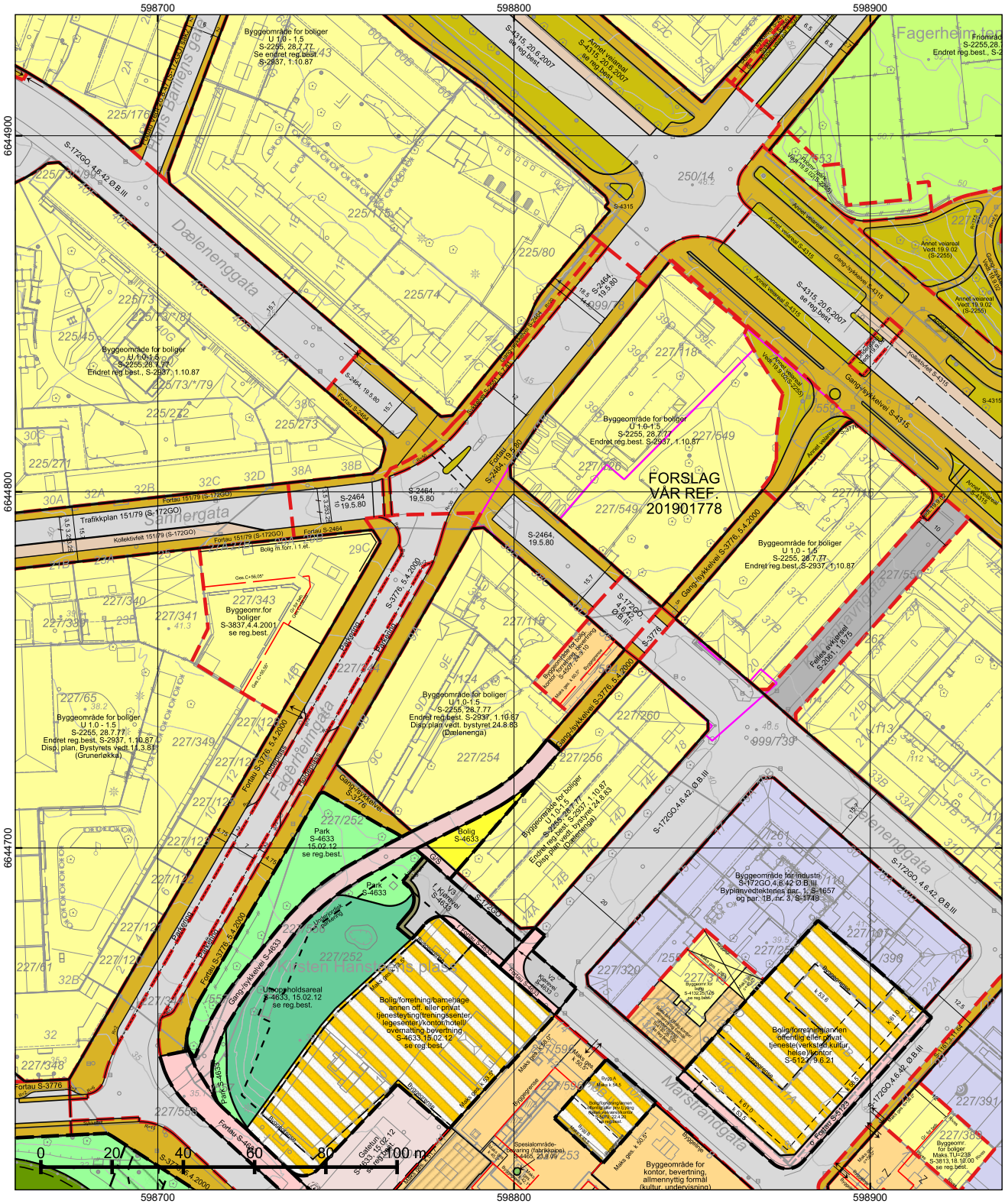
Christiania 27 Marts 1896

B Lange

165/96

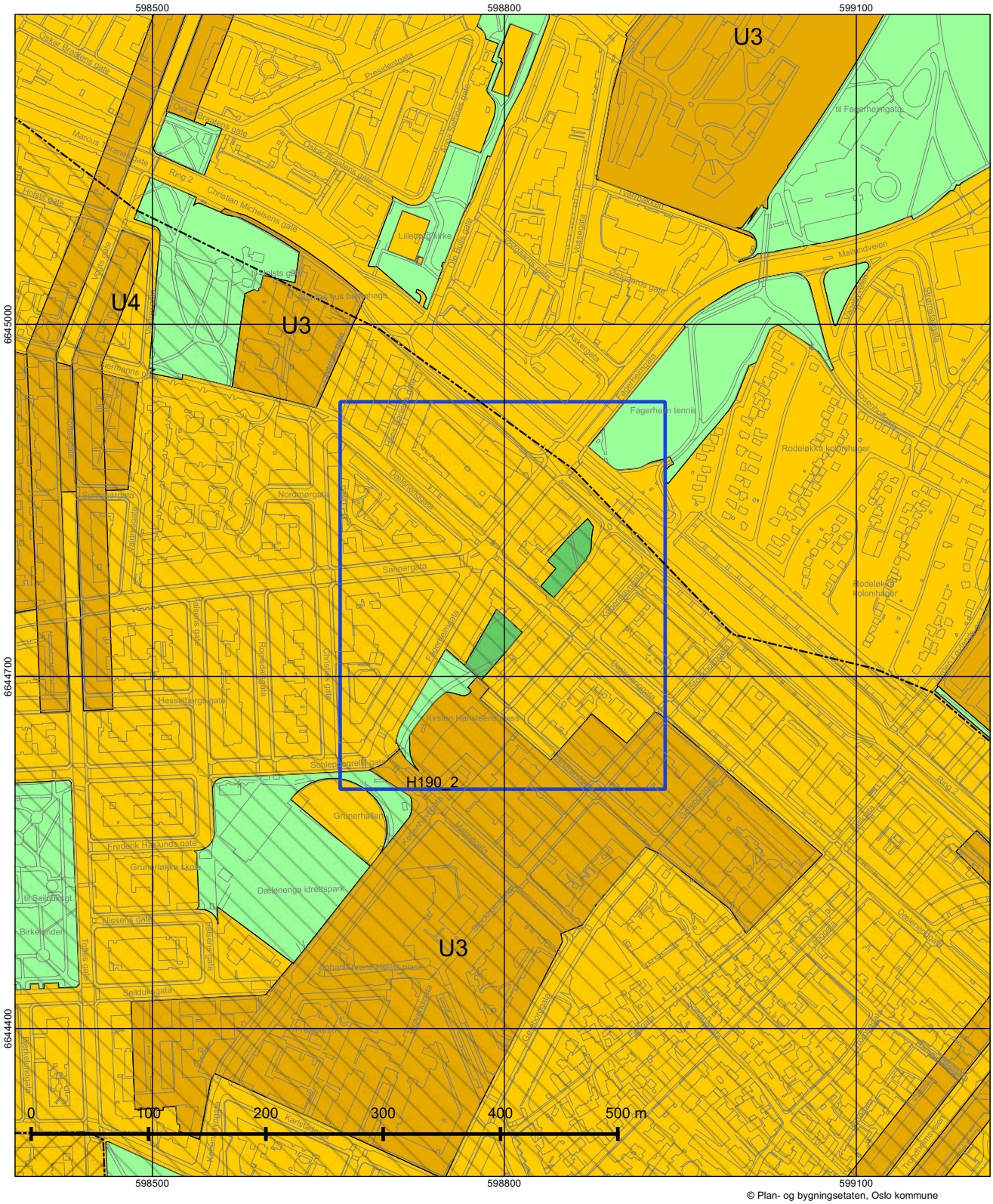
Kopib 15/132

Det som "Lager" i 1ste Etage betegnede Rum kan paa Grund af Beliggenheden ikke benyttes til Opbevaring af Varer. (Den ovrige af Bindingsværk) Den maa Vare


598700
598800
598900
6644900
6644800
6644700
FORSLAG
VÅR REF.
201901778
Dælenenggata
Fagerheimgata
Marstrandgata
Kristen Hansens plass
Byggeområde for boliger U 1.0 - 1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87 Disp.plan vedt. bystyret 24.8.83 (Dælenenga)
Byggeområde for industri S-172GO 4.6.42 Ø.B.III Byplanvedtektenes par. 1, S-1657 og par. 1B, nr. 3, S-1749
Bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjeneste(verksted,kultur, helse)/kontor S-5123, 9.6.21
Bolig/forretning/bamehjage annen off. eller privat tjenesteyting/treningssenter, tjenesten/kontor/hotell/ overnatting bevertning S-4633, 15.02.12 se reg.best.
Utoppholdsareal S-4633, 15.02.12 se reg.best.
Park S-4633 15.02.12 se reg.best.
Bolig S-4633
Byggeområde for kontor, bevertning, allmennyttig formål (kultur, undervisning)
Byggeområde for boliger U 1.0 - 1.5 S-2255, 28.7.77 Se endret reg.best. S-2837, 1.10.87
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best., S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U 1.0 - 1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87 Disp.plan, Bystyrets vedt.11.3.81 (Grunerløkka)
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87 Disp.plan vedt. bystyret 24.8.83 (Dælenenga)
Byggeområde for boliger U 1.0 - 1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U 1.0 - 1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger S-3837,4.4.2001 se reg.best
Byggeområde for kontor, bevertning, allmennyttig formål (kultur, undervisning) S-4633, 15.02.12 se reg.best.
Byggeområde for boliger S-3837,4.4.2001 se reg.best
Byggeområde for boliger Maks. TU=238 S-3813,18.12.00 se reg.best.
Trafikkplan 151/79 (S-172GO)
Kollektivfelt 151/79 (S-172GO)
Fortau 151/79 (S-172GO)
Fortau S-2464
Fortau S-3776
Fortau S-4633
Gang-/sykkelvei S-3776
Gang-/sykkelvei S-4315
Annet veareal S-4315
Annet veareal S-2464
Annet veareal S-3776
Annet veareal S-4633
Annet veareal S-2255
Annet veareal S-2461
Annet veareal S-4316
Annet veareal S-3771
Annet veareal Vedt:19.9.02 (S-2255)
Annet veareal Vedt:19.9.02 (S-2256)
Annet veareal Vedt:19.9.02 (S-2258)
Fellesareal S-2461, 19.5.75
Fortau S-4315
Kollektivfelt S-4315
Gang-/sykkelvei S-4316
S-4315, 20.6.2007 se reg.best.
S-2464, 19.5.80
S-2464, 19.5.80
S-2464, 19.5.80
S-2464, 19.5.80
S-172GO 4.6.42 Ø.B.III
S-172GO 4.6.42 Ø.B.III
S-172GO 4.6.42 Ø.B.III
S-172GO 4.6.42 Ø.B.III
S-172GO 4.6.42 Ø.B.III
S-172GO 4.6.42 Ø.B.III
S-172GO 4.6.42 Ø.B.III
S-172GO 4.6.42 Ø.B.III
S-3776, 5.4.2000
S-3776, 5.4.2000
S-3776, 5.4.2000
S-3776, 5.4.2000
S-3776, 5.4.2000
S-3776, 5.4.2000
S-3776, 5.4.2000
S-3776, 5.4.2000
S-4315
S-4316
S-4633
S-4633
S-4633

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





Oslo

Dato: 27.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 152244/86525699
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

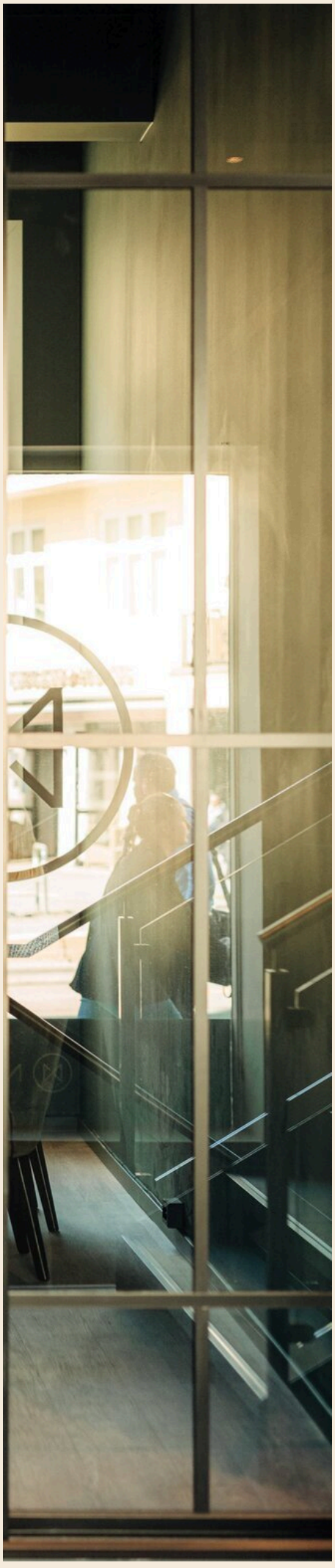


Velkommen til

Nordvik Grünerløkka

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig. Vi vektlegger faglig kunnskap i kombinasjon med solid bransjeerfaring, og vet hva boligkjøperne er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt med en av våre dyktige meglere for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg



Sofienberggata 23C, 0588 OSLO
grunerlokka@nordvikbolig.no
940 58 565

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter 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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 64-0005/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Dælenenggata 38A 0567 OSLO
Matrikkel: Gnr 227, bnr 115 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Eirik Halvorsen
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Grünerløkka
e.halvorsen@nordvikbolig.no
455 02 606



Sebastian Qvigstad
Fagansvarlig / Eiendomsmegler
Nordvik Grünerløkka
s.qvigstad@nordvikbolig.no
988 59 121

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: