NORDVIK

Dælenenggata 3A

40 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Dælenenggata 3A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
11	Om boligen
20	Nabolagsprofil
22	Tilstandsrapport
34	Egenerklæringsskjema
37	Andre vedlegg
69	Kontaktinfo
72	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
75	Forbrukerinformasjon om budgivning
76	Budskjema

Salgsoppgave produsert 13.03.2026











Nøkkelinformasjon

Lys og lekker 2-roms i 5. etg. | Fransk balkong* og store vinduer | Heis | V.v./oppvarming inkl. | Lave omk.

Prisantydning	**4 300 000,-**
Omkostninger	**1 380,-**
Totalpris	**4 315 008,-**
Fellesgjeld	**13 628,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 160,-**
BRA-i	**40 kvm**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1955**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til en lys og tiltalende 2-roms med attraktiv beliggenhet på Rodeløkka/Grünerløkka, like ved Carl Berners plass. Leiligheten ligger høyt og fint i 5. etasje med heis, og har en meget arealeffektiv planløsning. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys, og fra stuen er det skyvedører for en fransk balkong (*disse skal kanskje fjernes).

Boligen fremstår lys og pen med en-stavs parkett og lyse overflater. Kjøkken fra 2007 med integrerte hvitevarer, flislagt bad (2004) med opplegg for vaskemaskin og soverom med garderobeskap. Innvendig bod samt kjellerbod.

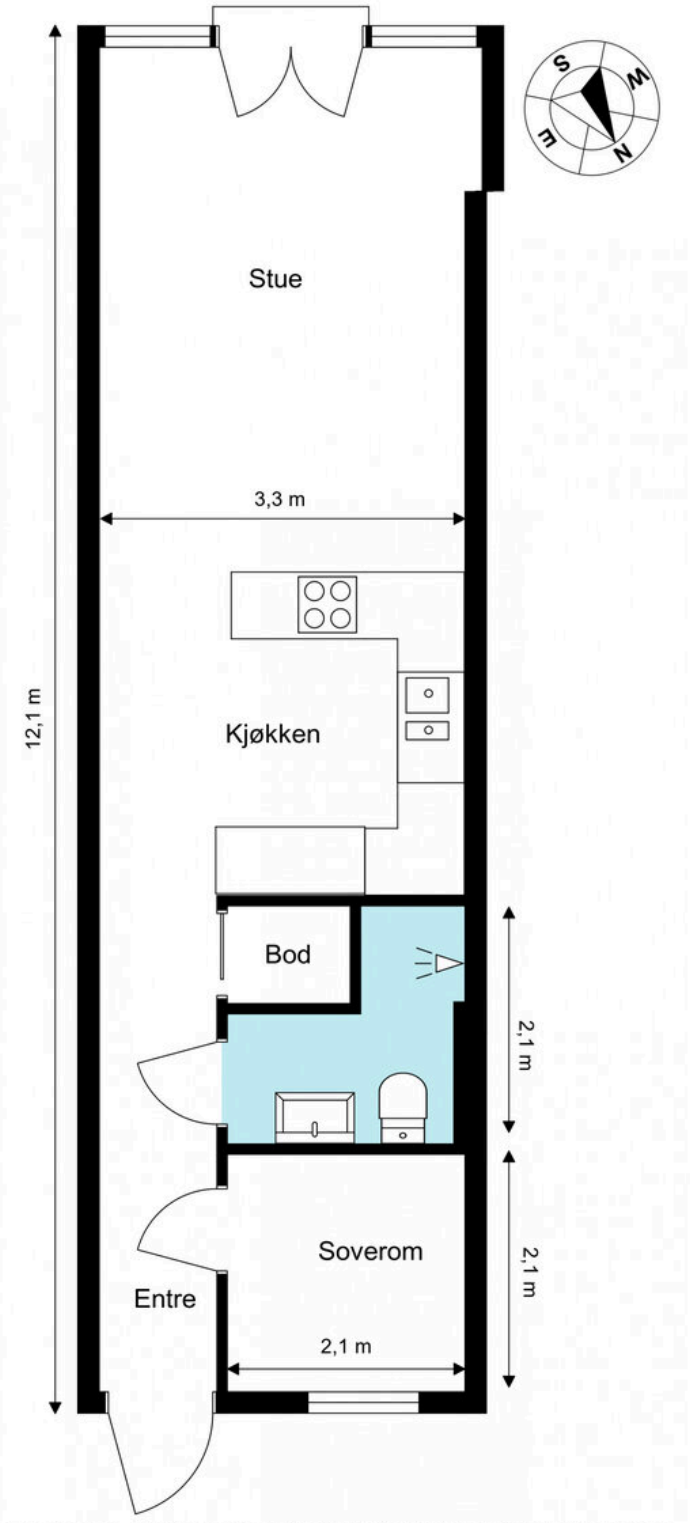
Varmtvann og oppvarming via fjernvarme samt kabel-TV er inkludert. Velordnet borettslag med mulighet for leie av parkeringsplass. Kort vei til parker, restauranter, butikker og svært gode kollektivforbindelser.

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 2 kvm

HUUN PROSJEKT

Dælenggata 3A - 5etg



Planskissen er ikke i målestokk. Avvik fra faktiske mål kan forekomme.

Velkommen til Dælenenggata 3A ved Carl Berner. En nydelig og gjennomgående leilighet i 5. etasje med heis og fransk balkong. Foto av Synne Dahl







Leiligheten er malt i tidsriktige og lyse farger.

Himlingshøyde er målt til omtrent 265cm som gir et ekstra romslig og luftig preg inne i boligen.



Særdeles romslig kjøkken med alt av hvitevarer integrert og medfølger boligen.





Kjøkkenet er fra 2007. Her har du meget god benk og lagringsplass.

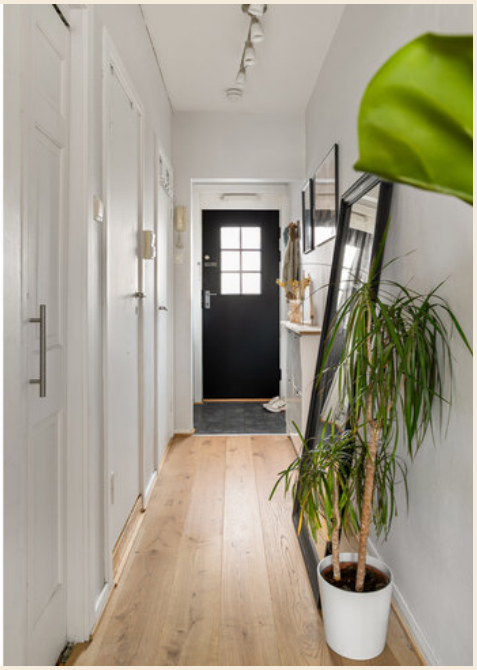
Den gjennomgående planløsningen er gull på varme dager slik at man får optimal utluftning i leiligheten.





Innvendig bod i leiligheten meget praktisk som walk-in garderobe. I tillegg disponerer leiligheten en bod i kjeller.

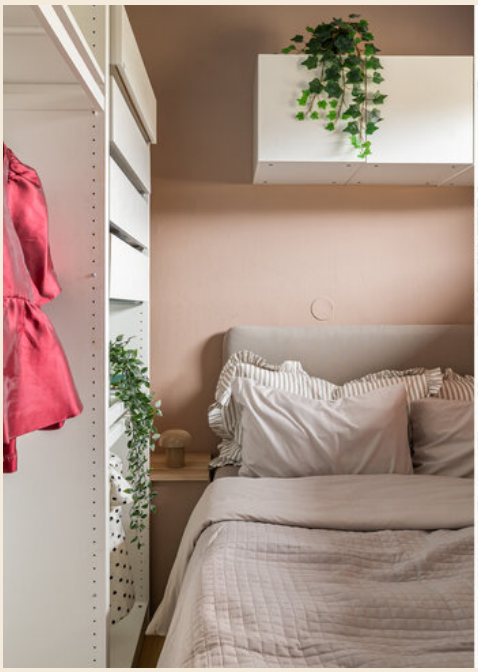






På soverommet er vindu fra 2001.

Du har plass til stort garderobeskap med oppvaring.



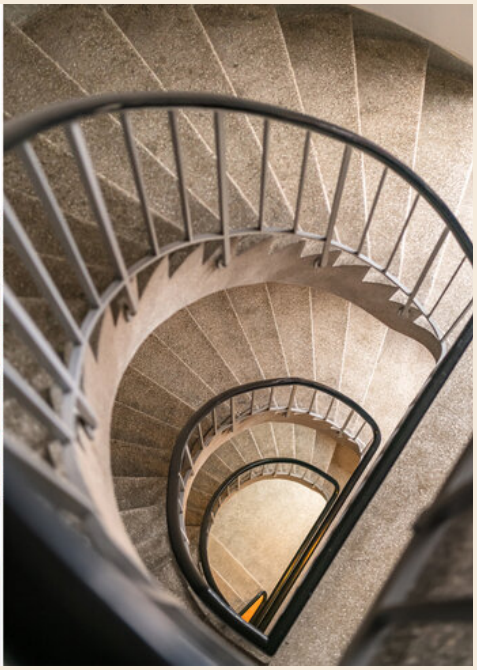


Alt av hvitevarer følger boligen, også vaskemaskinen her på badet.









Adkomst til leiligheten fra utvendig svalgang med morgensol.

12756052996667





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
23-0056/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Dælenenggata 3A, 0567 OSLO
Gnr 227, bnr 72 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 17 i Borettslaget Dælenenggt 3, org.nr. 956491622

Selger
Tea Elgshøen

Kjøpesum og omkostninger
4 300 000,- (Prisantydning)
13 628,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 313 628,- (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))
---
4 315 008,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 324 508,- (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
1955

Etasje
5

Arealer
BRA-i: 40 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 42 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 40 kvm. Stue/kjøkken, bad, gang og soverom
Total BRA: 40 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 2 kvm. Bod i kjeller
Total BRA: 2 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boenheten, grunnmur, terrengforhold, yttervegger, takets oppbygning, tekking og evt. loft er ikke vurdert da dette er felles for sameiet. Boligen ble kontrollert i dagslys.

Innhold
Leiligheten ligger i byggets 5. etasje med heisadkomst og har en effektiv planløsning bestående av entré/gang, stue med åpen kjøkkenløsning, bad og soverom. Fra stuen er det utgang til fransk balkong.

Entré/gang med flislagt gulv og plass til oppbevaring. Stuen fremstår lys og romslig med store vindusflater som gir godt med naturlig lys. Her er det god plass til både sofa- og spisegruppe.

Kjøkkenet er fra 2007 og har finerte fronter, laminat benkeplate, integrerte hvitevarer og innfelt vask.

Badet er flislagt fra 2004 og inneholder dusjnisje, servant med underskap, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Soverommet har plass til dobbeltseng og garderobeløsning.

Leiligheten har parkett på gulv i oppholdsrom og slette malte vegger. Himlingshøyden er målt til ca. 2,65 m i oppholdsrom.

Boligen disponerer en kjellerbod på ca. 2,2 m². Totalt bruksareal er oppmålt til ca. 40 m² BRA-i, samt bod i

kjeller.
(Det gjøres særskilt 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 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.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- 1.1.1 Bad Overflate vegger og himling
TG2 er vurdert for bad, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, samt tegn til slitasje på fuger og riss i tre veggflis ned mot gulv.

- 1.1.2 Bad Overflate gulv
TG2 er vurdert med bakgrunn av alder på flisgulv, samt at varmekabler ikke fungerer.

- 1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk
TG2 er vurdert med bakgrunn i tetteskjiktets alder, samt manglende påvist mansjetter rundt rørgjennomføringer i gulv.

- 4.1 Vinduer og ytterdører
TG2 da vinduene er over 35 år gamle og forventet brukstid nærmer seg passert.

- 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
TG2 pga alder på rørinstallasjoner og manglende fremlagt dokumentasjon på løsninger.

- 6.3 Ventilasjon
TG2 for ventilasjon er gitt med bakgrunn av at det ikke er mekanisk avtrekk på kjøkken eller bad, samt at det ikke er ventiler i yttervegger.

Ingen bygningsdeler har fått TG3.

Øvrig standard
Gulv: Flis bad og entre. Parkett på øvrige rom.
Vegger: Flis bad. Slette malte mur- og gipsvegger øvrige rom.
Himling: Slette overflater generelt.
Himlingshøyde er målt til 265cm generelt og ca 2,3m på bad.
Boligen fremstår med normal bruksslitasje i forhold til alder.

Parkering
Selger opplyser om at borettslaget disponerer parkeringsplasser og disse utloddes.

Forøvrig gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
- Kjøkken fra 2007.
- Bad oppgradert ca 2004.
- Vinduer fra 1989 (2001 på soverom)

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- 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.?
Ja
Var tiltaket søknadspliktig?
Nei. Eventuell kommentar: Tidligere eier hadde en innglasset balkong som de åpnet og gjorde om til en åpen del med fransk balkong slik det er i dag

- Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra takstmann 2026

- 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? Fremgår av takstrapport

- 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?
Ja
Beskriv: Det er planlagt å male fasaden i en ny dusere farge i løpet av året

- Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Det har tidligere vært varmekabler på badet, men dette sluttet å fungere rett før jeg tok over i 2021. Jeg har ikke kjent behov for å rette dette da gulvet ikke fremstår kaldt for meg. Skal muligens være enkelt å rette opp i dersom man ønsker det.

Bygningssakkyndig
Christopher Huun

Byggemåte
Boligblokk i bærende betongkonstruksjoner, oppført over 6 etasjer samt underetasje. Næringsareal i 1.etg. Yttervegger bygget opp av både betong/mur og isolert

bindingsverk. Svalgangsløsning ved inngangspartier. Bygården ble omgjort til leiligheter i 2004 Fasader er utvendig pusset mur og kledd med platekledning.

Innbo og løsøre
Alle hvitevarer medfølger boligen.
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.

Energi og oppvarming

Energimerking
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Hvilke andre oppvarmingskilder finnes: fjernvarme

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 2442 kWh | Strømkostnad forrige år: 400 kr (inkl. nettleie) | Norgespris-avtale: Nei

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 160,- pr. mnd.
Inkluderer: Hva dekker felleskostnadene: varmtvann og fyring

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 057 138,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 228 550,- pr. 2024
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.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget Dælenenggata 3 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 956 491 622, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune. Borettslaget består av 60 andelsleiligheter.
- Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.
- Revisor er BDO AS.
- Gratis fellesvaskeri.
- Felles sykkelbod v/oppgang B.
- Telia/Get er leverandør av TV-signaler.
- Nettverkstilkobling i hver leilighet fra HomeNet via fiberkabel. Abonnement inngår ikke i felleskostandene, men må bestilles av den enkelte.

Styret opplyser om følgende:
"Borettslaget har et pågående fasade- og vinterhageprosjekt under planlegging. Det er tidligere gitt varsel til beboerne, i informasjonsskriv fra 2024, at borettslaget må gjennomføre rehabilitering av fasader, vinterhager, svalganger og tak. Målet til styret er at rehabiliteringen gjennomføres i 2027, men må først behandles på generalforsamling i 2026 og en mulig ekstraordinær generalforsamling til høsten. Her følger de normale bestemmelsene om 2/3 flertall vedtak for å kunne vedta arbeidet. Det er en del usikkerhet rundt rehabiliteringen av vinterhagene, så kostnadene her er litt vanskelig å forutsi. I tillegg må det økes til Oslo kommune om endringer av disse vinterhagene, da det var ytterveggene som er fjernet av beboere. Denne søknaden er under utarbeiding av et arkitektkontor. En mulig løsning er at de franske balkongene må fjernes.

Nye eiere må belage seg på økte fellesutgifter som følge av potensielt låneopptak for prosjektet. I informasjonsskrivet om prosjektet er det informert om mulige kostnadsendringer, men styret må ta forbehold om de endelige summene da pris- og rentenivåer kan ha endret seg innen prosjektet gjennomføres. Se vedlagte informasjonsskriv for ytterligere opplysninger

Det er lov med dyrehold så lenge det ikke er til sjenanse for de andre beboerne.

Borettslaget har 2 parkeringplasser som man kan søke på for 6mnd leie av gangen. Hvem som får plass trekkes. P.d.d er begge utleid."

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning 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 13 628,-pr. 24.02.2026

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207656143
Lånetype: Serielån
Rentesats: 5,54%
Restsaldo 817 528,00
Innfrielsesdato: 30.11.2027
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Borettslaget er ikke medlem av sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viste et overskudd på kr. 1.198.965,-.

Budsjettet for år 2025 la til grunn et underskudd på kr. 3.493.000,-. Informasjon fra styreleder: "Budsjettert underskudd i 2025 var på grunn av at det i utgangspunktet var budsjettert med at fasaderehabiliteringen skulle starte da. Borettslaget gikk i overskudd i 2025, fra det jeg leser var resultatet på 1,3 million i overskudd."

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad: 1-2 ganger i året

Dyrehold
Dyrehold i leilighetene er kun tillatt etter søknad innvilget av styret.

Borettslagets forsikring
If skadeforsikring
Polisenr. 515731

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 996 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Adkomst via offentlig vei.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Beskriv naboene dine og nabolaget ditt.: Vennlige og rolige. Til tross for at de fleste er unge (20-30-årene) har jeg aldri opplevd sjenerende støy. | Fortell litt om nærmiljøet generelt.: Det er en god del butikker i nærheten. Kiwi, Coop mega, joker og spar ligger alle rett utenfor døren. Rema, meny og coop extra er også rett i nærheten. Er i tillegg en Jernia rett utenfor døren, samt flere apotek og blomsterbutikk. Rett utenfor leiligheten finner man WB Samson og Mjøl. Szechuan chengdu, Mini sushi, Bobs Bagel er veldig gode spisesteder rett ved leiligheten. Fresh Fitness ligger rett over gaten som man ser ned på. Sats Carl Berner og Sats Ringnes park ligger en kort gangavstand unna. Vinmonopolet er også noen hundre meter oppe i gaten. | | Kommer til å savne de helt fantastiske kollektivforbindelsene. Byens beste. | Hva er dine favoritt-turer i nærområdet?: Turen ned til Sofienberg er veldig hyggelig og sjarmerende med trehus i Rodeløkka. Leiligheten ligger også rett ved Botanisk hage som kanskje er mitt favorittsted i hele Oslo. Rolig grønn lunge midt i byen. Det er også flere fine parker som Ola Narr og Torshovdalen.

Offentlig kommunikasjon
Buss: Carl Berners plass, totalt 6 ulike linjer; 2 min gangavstand.
Trikk: Carl Berners plass, linje 17; 3 min gangavstand.
T-bane: Carl Benrers plass, linje 5; 4 min gangavstand.
Tog: Tøyen stasjon, linje RE30 og R31; 13 min gangavstand.
Tog: Oslo S, totalt 24 ulike linjer; 6 minutter med bil.

Skoler og barnehager
Hammerfestgata barnehage, 2 min gangavstand.
Sophies Hage barnehage, 3 min gangavstand.
Støperiet barnehage, 5 min gangavstand.
Boligen sogner til Lakkegata skole, med bare 10 minutter gangavstand. Nærmeste ungdomsskole er Sofienberg skole, med gangavstand på 7 minutter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 12.07.2004 knyttet til omgjøring av 2 og 3. etasje fra kontor til bolig.

Godkjente plantegninger er uthentet fra DÆLENENGGATA 3A+B , Forretn. bygg m/hybler Byggesak - 195500173.

Avvik fra godkjente plantegniner:
- Kjøkkenet er flyttet ut i stuen.
- Det er etablert et soverom i tidligere kjøkken.

Teknisk forskrift angir 15 m³ som minste volum for varig opphold. Rommet er ca. 12 m³ og oppfyller derfor ikke kravet fullt ut. I denne salgsoppgaven er rommet allikevel beskrevet som et soverom fordi det er i bruk og fremstår som et soverom. Rombeskrivelse er utført i henhold til dagens bruk av rommene.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for 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.

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
Eiendommen er regulert til Bolig m.tilh. anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i nærområdet:
- Trondheimsveien 102 A-C og 110 A - overordnet skiltplan med markiser. Saksnummer: 202512272. Siste dok. 31.10.2025.
- Trondheimsveien 110 C - etablering og bruksendring av lokaler til restaurant - McDonalds. Saksnummer: 202507924.
- Carl Berners plass 2 - bruksendring fra cafe til butikk, endring i brannskille og åpning i bærevegg. Saksnummer: 202511104. Siste dok. 06.10.2025.
- Trondheimsveien 84-86 - dispensasjon fra reguleringsplanens boligformål, bruksendring til leilighetshotell. Saksnummer: 202521487. Siste dok. 16.02.2026.
- Trondheimsveien 80 - ombygging av arealer i 2.-6. etasje. Saksnummer: 202600036. Siste dok. 02.01.2026.
- Solhauggata 5 - sammenslåing av bruksenheter og fasadeendringer. Saksnummer: 202511941. Siste dok. 05.02.2026.
- Dælenenggata 19 - bygningstekniske installasjoner - Nytt anlegg. Saksnummer: 202600366. Siste dok. 09.02.2026.

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/

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

301/227/72:
30.08.1939 - Dokumentnr: 405724 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelser om felles gårdsplass m.v.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

21.12.1942 - Dokumentnr: 407184 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Med flere bestemmelser

04.09.1952 - Dokumentnr: 511132 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

16.11.1957 - Dokumentnr: 415994 - Rettighet
Rettighetshaver: Postverket
Løpenr: 1177857
LEIE AV NÆRINGSLOKALE
AVGIFT NOK
UOPPSIGELIG
KONTRAKTEN KAN OVERDRAS/FRAMLEIES UTEN SAMTYKKE FRA
HJEMMELSHAVER/UTLEIER
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:72 F

08.02.1989 - Dokumentnr: 8111 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr verandaer
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

20.10.1938 - Dokumentnr: 406368 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:227 Bnr:461

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.

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:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 15 000,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar (alle visninger inkl.) kr. 5 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Foto - Interiør og fasade fra ca. 4.500 - 10.500,-(direkte faktureres) kr. 6 500,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Tilstandsrapport ca. (direkte faktureres) kr. 12 500,-

Samlet skal selger betale kr. 126 500,- 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 16. mars 2026

Megler
Martin H. Vosgraff, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95724674

Meglerforetaket
Nordvik Ullevål
Sognsveien 70B
0855 Oslo
Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917 427 925

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).

Dælenenggata 3A

Nabolaget Rodeløkka kolonihager/Carl Berners plass vestre - vurdert av 190 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.)	451 elever, 23 klasser	10 min 0.9 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.)	538 elever, 23 klasser	12 min 1 km
Sagene skole (1-10 kl.)	494 elever, 24 klasser	15 min 1.2 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	431 elever, 30 klasser	7 min 0.6 km
Frydenberg skole (8-10 kl.)	498 elever, 30 klasser	16 min 1.2 km
Hersleb videregående skole		14 min
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	15 min 1.3 km

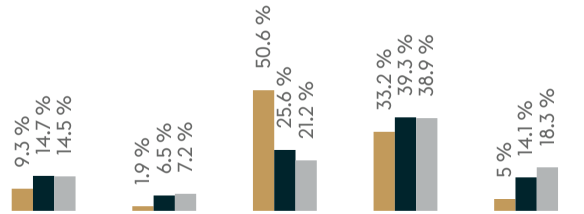
Offentlig transport

Carl Berners plass i Christian...	Totalt 6 ulike linjer	2 min 0.1 km
Carl Berners plass	Linje 17	3 min 0.2 km
Carl Berners plass	Linje 5	4 min 0.3 km
Tøyen stasjon	Linje RE30, R31	13 min 1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	6 min 2.2 km

Barnehager

Hammerfestgata barnehage (1-5 ...	58 barn	2 min 0.2 km
Sophies Hage barnehage (0-5 år...	73 barn	3 min 0.2 km
Støperiet barnehage (1-5 år)	206 barn	5 min 0.3 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 73/100

Kvalitet på skolene

Bra 64/100

Naboskapet

Høflige 53/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Tog/t-bane

Sport

Sofienberg ungdomsskole	7 min
Lindeberglia Ballbinge	8 min
Fresh Fitness - Carl Berner	1 min
SATS Carl Berner	6 min

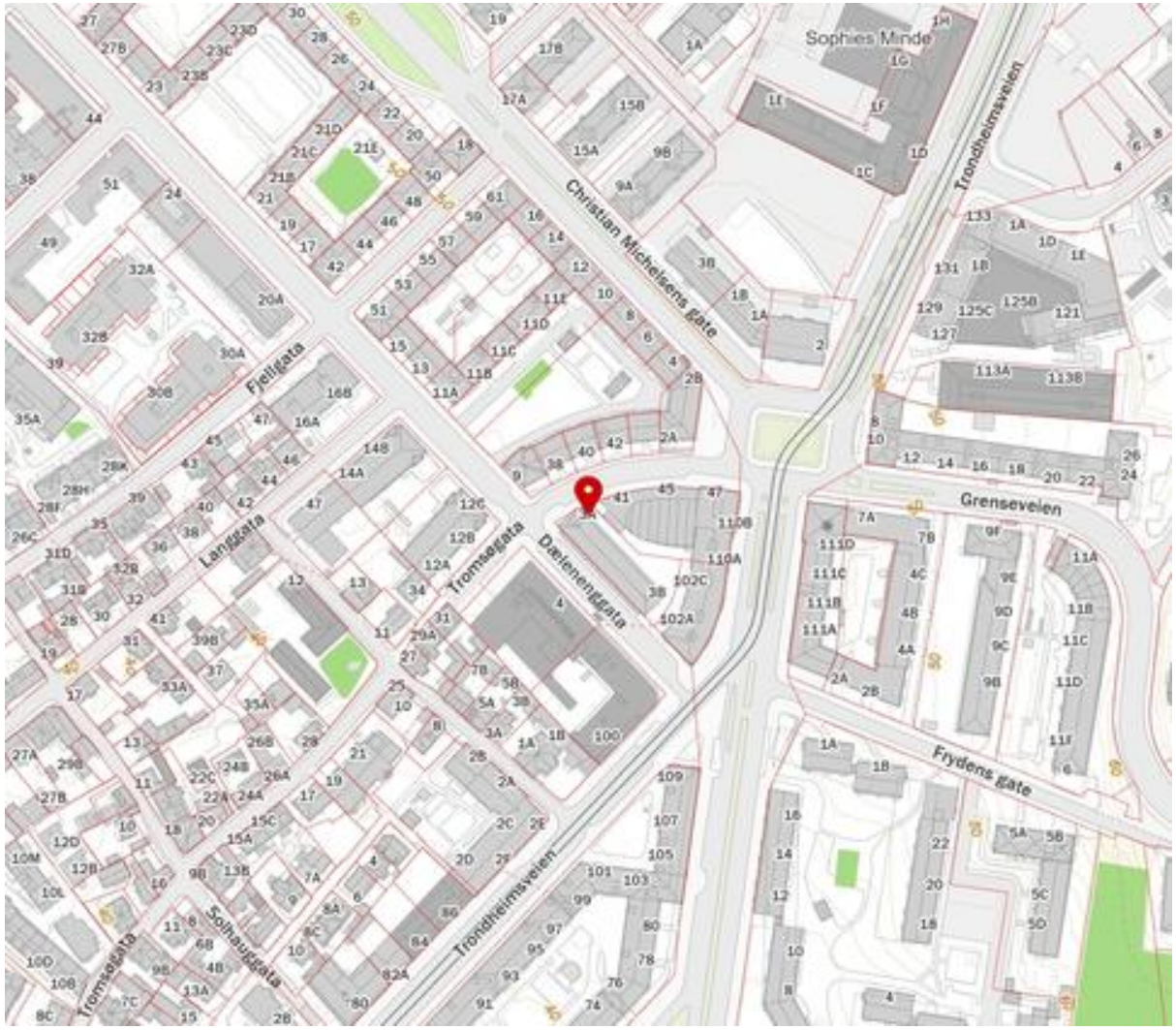
«Gode kollektivmuligheter. Kort vei til Grünerløkka, men lavere boligpriser enn på løkka.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

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™

Andelsleilighet
Dælenggata 3A
0567 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Christopher Huun
Dato: 12/03/2026

Drammensveien 147
0277 Oslo
92232383
christopher@huunprosjekt.no

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: 72
Hjemmelshaver:	Tea Elgshøen
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	17
Byggeår:	1955
Tomt:	felles eiet 955 m²
Kommune:	0301

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Tea Elgshøen
Befaringsdato:	24.02.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no

OM TOMTEN:
Sentralt beliggende på Rodeløkka/Grunerløkka i Oslo.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk i bærende betongkonstruksjoner, oppført over 6 etasjer samt underetasje. Næringsareal i 1.etg. Yttervegger bygget opp av både betong/mur og isolert
bindingsverk. Svalgangsløsning ved inngangspartier.
Bygården ble omgjort til leiligheter i 2004
Fasader er utvendig pusset mur og kledd med platekledning.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Praktisk gjennomgående leilighet i bygård fra 1989, omgjort til leiligheter i 2004.
Kjøkken fra 2007 og bad fra 2004.

ANNET:
OPPVARMING:
Oppvarming fra felles varmtvann på radiatorer i entre og stue.

BRANN- OG SIKKERHET:
Lovpålagte røykvarslere og håndholdt brannslokkingsapparat skal følge leiligheten ved salg.

BOD og PARKERING:
Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca 2,2m2.
Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

DOKUMENTKONTROLL:
-Opplysninger fra selger
-Propcloud
-Boligmappa.no
-Det er svart ut muntlig på tilsendt spørreskjema fra takstmann

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. Avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

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

Gulv: Flis bad og entre. Parkett på øvrige rom.
Vegger: Flis bad. Slette malte mur- og gipsvegger øvrige rom.
Himling: Slette overflater generelt.

Himlingshøyde er målt til 265cm generelt og ca 2,3m på bad.

Boligen fremstår med normal bruksslitasje i forhold til alder.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering for salg av leilighet.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om følgende:

- Bad oppgradert ca 2009.
- Kjøkken fra 2007.
- Vinduer fra 1989 (2001 på soverom)

FELLESKOSTNADER:

Se opplysninger fra megler

©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
5.etg	40	0	0	0
Kjeller	0	2	0	0
SUM BYGNING	40	2	0	0
SUM BRA	42			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Stue/kjøkken, bad, gang og soverom.

BRA-e:

Bod i kjeller.

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret kan ha mulighet til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.
Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca 2,2m2.

BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.
BRA-e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som feks privat frittstående garasje eller boder

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boenheten, grunnmur, terrengforhold, yttervegger, takets oppbygning, tekking og evt. loft er ikke vurdert da dette er felles for sameiet. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Tea Elgshøen

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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:

Christopher Huun

Takstmann BMTF og Sivilingeniør Bygg

12/03/2026



Christopher Huun

©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 ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Flislagt bad fra 2004.

Badet inneholder dusjnisje, gulvstående toalett, servant med skap under og liten vaskemaskin.

Det er avtrekksventil på vegg ved dusj.

Det ble registrert noe smuss og svertemerker på fuger. Bør fornyes.
I hjørne av dusj, ble det registrert sprekk/riss på tre fliser ned mot gulvet.
Årsak er ikke funnet. Kan på sikt medføre fare for skade på tetteskjikt. Badet må påregnes oppgradert i nær fremtid.

TG2 er vurdert for bad, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, samt tegn til slitasje på fuger og riss i tre veggflis ned mot gulv.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Flislagt gulv og sluk i dusjnisje.

Fall er målt med krysslaser og funnet lokalt fall rundt sluk og målt 25mm høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved terskel.

Det er opplyst at varmekabler i gulv ikke har fungert så lenge selger har eid leiligheten.

TG2 er vurdert med bakgrunn av alder på flisgulv, samt at varmekabler ikke fungerer.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

Membranen er fra 2004

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Tetteskjikt er fra renoveringsår 2004. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Avløpsrør fra servant og vaskemaskin er ført gjennom flisgulv. Ikke observert mansjetter rundt avløpsrør. Manglende mansjetter kan medføre fare for fuktgjennomtrengning ved en eventuell lekkasje.

Det er ikke borret hull for visuell kontroll og fuktmåling i vegg, da vegger rundt bad er av mur. Det er foretatt overflatemålinger på erfaringsmessig fuktutsatte steder. Ingen forhøyde verdier eller tegn til fuktsskader registrert.

TG2 er vurdert med bakgrunn i tetteskjiktets alder, samt manglende påvist mansjetter rundt rørgjennomføringer i gulv.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Se under.

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.

Kjøkken fra 2007 med finerte fronter, mørk laminat benkeplate, innfelt vaskekum og integrerte hvitevarer. Fritthengende kjøkkenventilator med kullfilterløsning

Ikke registrert komfyrvakt eller lekkasjevarsler (aquastop). Dette anbefalese alltid.

Parkett/laminat på gulv. Registrert noe knirk og småskader i parkett, samt noe fuktsøl i skap under vask og generell bruksslitasje, ellers ikke registrert vesentlige avvik.

Merknader:

3. Andre Rom

TG iu 3.1 Andre rom

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 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.

©mstr.no

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

2-lags isolerglass og alumiumsbeslåtte trevinduer fra byggeår 1989. På soverom er det nyere vindu fra 2001.

Balkongdør ut til franskbalkong er noe treg å låse, samt noe utettheter, slik at luftlekkasjer og kaldras oppstår.

TG2 da vinduene er over 35 år gamle og forventet brukstid nærmer seg passert.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Fransk balkong fra stue.

Rekkverk av stål og metallgitter.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Røranlegg består av av plast og forkrummede rør, anlegget er delvis skjult og derfor noe begrenset å kontrollere.

Hovedstoppekran ble ikke lokalisert og dermed ikke funksjonstestet.
Normalt trykk ved test av vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist eller opplyst om vesentlige feil ved røranlegg. Det må likevel påregnes normalt vedlikehold og oppgraderinger av rørinstallasjoner.

TG2 pga alder på rørinstallasjoner og manglende fremlagt dokumentasjon på løsninger.

Merknader:

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Det ble ikke registrert varmtvannstank i leiligheten. Antas at varmtvann kommer fra felles bereder.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

Kjøkkenventilator med kullfilterløsning. Tilluftventil i vinduer. Ikke registrert ventiler i yttervegg på oppholdsrom. Dette anbefales alltid.

Det anbefales regelmessig lufting via vinduer for å sikre tilfredsstillende inneklima.
Naturlig avtrekksventil på vegg på bad.

TG2 for ventilasjon er gitt med bakgrunn av at det ikke er mekanisk avtrekk på kjøkken eller bad, samt at det ikke er ventiler i yttervegger.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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 ingen 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.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert på vegg i gang.

Strømmåler står i felles gang. Denne er ikke befart av takstmann.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer eller annen dokumentasjon av arbeider på det elektriske anlegget.

Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL-anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde.

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 foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHETER:
"Avvik fra godkjente byggemeldte plantegnigner:
- Kjøkkenet er flyttet ut i stuen.
- Det er etablert et soverom i tidligere kjøkken.

Teknisk forskrift angir 15 m³ som minste volum for varig opphold. Rommet er ca. 12 m³ og oppfyller derfor ikke kravet fullt ut. I denne salgsoppgaven er rommet allikevel beskrevet som et soverom fordi det er i bruk og fremstår som et soverom. Rombeskrivelse er utført i henhold til dagens bruk av rommene."

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	TG2 er vurdert for bad, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, samt tegn til slitasje på fuger og riss i tre veggflis ned mot gulv.
1.1.2	Bad Overflate gulv
	TG2 er vurdert med bakgrunn av alder på flisgulv, samt at varmekabler ikke fungerer.
1.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 er vurdert med bakgrunn i tetteskjiktets alder, samt manglende påvist mansjetter rundt rørgjennomføringer i gulv.
4.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 da vinduene er over 35 år gamle og forventet brukstid nærmer seg passert.
6.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 pga alder på rørinstallasjoner og manglende fremlagt dokumentasjon på løsninger.
6.3	Ventilasjon
	TG2 for ventilasjon er gitt med bakgrunn av at det ikke er mekanisk avtrekk på kjøkken eller bad, samt at det ikke er ventiler i yttervegger.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

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.?
Ja

Var tiltaket søknadspliktig?
Nei

Eventuell kommentar: Tidligere eier hadde en innglasset balkong som de åpnet og gjorde om til en åpen del med fransk balkong slik det er i dag

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

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
2. mars 2026

Oppdragsnummer
23-0056/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Dælenenggata 3A, 0567 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Tea Elgshøen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. juli 2021

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?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 79447743
Forsikret i: If Skadeforsikring

Utført arbeid

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

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

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

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

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.
Nei

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 takstmann 2026

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? Fremgår av takstrapport

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?
Ja

Beskriv: Det er planlagt å male fasaden i en ny dusere farge i løpet av året

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?
Ja

Beskriv: Det har tidligere vært varmekabler på badet, men dette sluttet å fungere rett før jeg tok over i 2021. Jeg har ikke kjent behov for å rette dette da gulvet ikke fremstår kaldt for meg. Skal muligens være enkelt å rette opp i dersom man ønsker det.

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: 23-0056/26

Dælenenggata 3A, 0567 OSLO

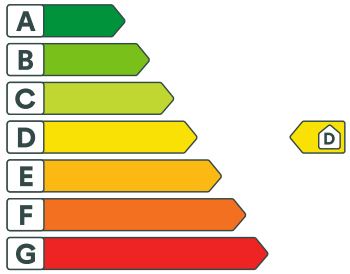
Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

enova

Energiattest

Adresse **Dælenenggata 3A, 0567 OSLO**	
Dato for energimerking **23.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-262661**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80561393**
Gårdsnummer **227**	Bruksnummer **72**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0511**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1958**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **42,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **40,0 m²**
Oppvarmet etasje **6**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **171,64 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **171,64 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **13 041 kWh**

Brukertiltak

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 17: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs



Dælenenggata 3A, 0567 OSLO

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 2: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 3: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 23: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

BAKGRUNN

Styret i Dælenenggata 3 Borettslag har engasjert OBOS Prosjekt AS, med bistand av arkitekt og rådgivere på brann, betong og energi, til å utarbeide et skisseprosjekt for en kommende rehabilitering.

Denne informasjonsbrosjyren har som mål å oppsummere skisseprosjektet for beboerne. Nedenfor vil tilstand og anbefalte tiltak på bygningsmassen i Dælenenggata 3 borettslag bli redegjort for. I tillegg vil de økonomiske konsekvenser på nødvendig vedlikehold/rehabilitering bli presentert.

Rapporten har vurdert 4 ulike alternativer, og hvilke konsekvenser de aktuelle løsningene vil ha for den enkelte andelseier. Dette vil videre kunne være et beslutningsgrunnlag i en generalforsamling.

FASADE

Dagens situasjon:

Gavler og yttervegger langside

Gavlveggene (endeveggene) består av betong og er etterisolert i 1998 med et kompakt pussystem (ca. 10 cm isolasjon). Gavlene har til dels synlige riss pga. frostsprengning/bevegelser. Gavlen mot øst har et større felt som er uten puss og isolasjonen er våt.

Langsidenes yttervegger er av betong med vinduer/dører/vinterhager. Sokkel er delvis flislagt.

Vinduer

Vinduer i svalgang og gavlvegger er byttet i 1994- 1998. Vinduene i 1. og 2. etasje er fra 2003.

Dører

Dørene i trappeoppgangene går ut mot friluft på svalgang. Dørene er originale fra byggeår, og de består av glass og treverk. Dørpumpene fungerer ikke, slik at dørene blir stående delvis åpne/på gløtt, noe som fører til store varmetap. Denne typen dører har dårlig isoleringsevne etter dagens standard.

Da hovedinngangsdørene er av nyere dato er de ikke medtatt i denne vurderingen.



Skade på gavl



Typisk fasade med fliser på sokkel



Fasade på svalgang

Forslag til forbedring:

Eksisterende fasader tilfredsstiller ikke dagens krav til isolasjon og ved en større rehabilitering bør borettslaget vurdere muligheten for å tilleggsisolere fasadene. Så vel dagens energipriser som miljøaspektet tilsier, bør aktuelle energireduserende tiltak vurderes. I det etterfølgende er aktuelle alternativer presentert.

DÆLENENGGATA 3 BORETTSLAG

INFORMASJON OM SKISSEPROSJEKT

Rehabilitering av fasader, vinterhager, svalganger og tak







Det bemerkes at illustrasjon ovenfor er kun veiledende, fargevalg og utforming er ikke avklart enda.

Utgitt av styret i Dælenenggata 3 Borettslag. juli 2024

Arkitekttegninger
Svein Tore Haugen i Absolutt Arkitektur har utarbeidet et forslag til fasadetegninger på ny løsning.

Energireduksjon
I forbindelse med skisseprosjektet er det utført en forenklet energikartlegging for å se på energireduserende tiltak. Etterisolering av fasade, utskiftning av leilighetsvinduer og vinduselementer i vinterhagene (nevnt ovenfor) utgjør en energireduksjon på totalt 30 %. Etterisolering av fasade utgjør 6 % av denne. ENOVA kan gi støtte til prosjekter med minimum 20 % energireduksjon. Da sum på støtte er uviss er ikke slik støtte medtatt i kostnadsoverslaget.

SVALGANGER

Dagens situasjon:
Svalganger er av betongdekker med rekkverk av stål med plater. Håndløper og stolper har få synlige skader, mens platene har flere mindre skader. OBOS Prosjekt AS har utført en forenklet betongkartlegging av svalganger og skillevegger på svalganger. Funnene oppsummeres nedenfor.

- Svalgangene har generelt betongskader i varierende omfang
- Dekkene har nedslitt belegg på overflaten
- Det er også noe betongskader i form av bom eller avskalling med synlig rusten armering, samt det som antas å være frostskadet betong i overgang gulv/rekkverksstolpe
- Undersiden av dekkene har stedvis flassende maling, misfarging og mindre rustutslag
- Forkanten har stedvis betongskader i form av større sprekker og betongavskallinger som løsnet ved lett banking med hammer
- Det ble målt god overdekning på armering
- Det er ikke påvist karbonatisering (kjemisk reaksjon som bryter ned betong) av betydning
- Det ble påvist svakt forhøyede kloridnivåer (salter og mineraler som bryter ned armering) ved 2 av 6 lokasjoner i svalgangene
- Ved to av lokasjonene hvor armeringsoverdekning ble målt, har kloridene trukket inn til armeringen. I de andre lokasjonene viser resultatene at armeringen ikke ligger i kloridinfisert betong. Fare for skadeutvikling vurderes derfor som lav til middels


Malingsavflassing


Sprekk i forkant betongdekke


Sprekk ved innfesting av rekkverk

Forslag til forbedring, alternativ 1-4:
Som følge av de gjennomførte stikkprøvene, anbefales det å gjennomføre vedlikehold for å unngå at skadene som allerede er der skal utvikle seg ytterligere. For undersiden av dekkene anbefales det at gammel maling fjernes, skader utbedres og det avsluttes med overflatebehandling. For oversiden og forkanten anbefales det at betongskader utbedres og at armeringsjern med liten overdekning behandles. Etter at alle skader er reparert legger man en tett og sklisikker smøremembran på forkant og oversiden.

Alternativ 1
- Det kompakte pussystemet på gavl rives og det etableres et nytt kompakt pussystem. Det er ikke anbefalt å benytte eksisterende isolasjon som underlag, da tilstanden er uviss og deler av isolasjonen er eksponert for vær og vind
- Langfasadene etterisoleres med et kompakt pussystem
- Leilighetsvinduer skiftes ut på langsider og gavl
- Leilighetsdører byttes ut, samt inngangsdør fra oppgang til svalgang

Alternativ 2 og 3
- Det kompakte pussystemet på gavl rives og det etableres et nytt kompakt pussystem
- Langfasadene utbedres for lokale skader og overflatebehandles
- Leilighetsvinduer skiftes ut på langsider og gavl
- Inngangsdør fra oppgang til svalgang byttes ut
- Leilighetsdører byttes ut i alternativ 3

Alternativ 4
- Det kompakte pussystemet på gavl rives og det etableres et nytt luftet pussystem
- Langfasadene etterisoleres med et luftet pussystem
- Leilighetsvinduer skiftes ut på langsider og gavl
- Leilighetsdører byttes ut, samt inngangsdør fra oppgang til svalgang.

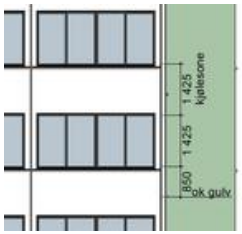
VINTERHAGER

Dagens situasjon:
I 1989 ble vinterhagene ut mot Dælenenggata etablert i 3.-6.etasje. Denne byggesaken gjelder for påheng av en vinterhage og ikke utvide leilighet. Skillet mellom vinterhage og leilighet er en vegg med vindu og dør. Flere beboere har fjernet den innerste veggen, slik at vinterhagen er innlemmet i leilighet. Dette er tiltak som ikke er søkt om og er et kritisk forhold med tanke på brannsmitte mellom etasjene. Dette er redegjort for i et prosjektnotat utarbeidet av en brannrådgiver. Det er ca. halvparten av leilighetene som har innlemmet vinterhagen i leiligheten.

Forslag til forbedring, alternativ 1-4:
For å motvirke eller redusere faren for brannsmitte via fasaden til etasjen over, må det etter forskriftene etableres en kjølesone mellom vinduene i to etasjer. Kjølesonen skal ha samme høyde som underliggende vindu, og skal være klassifisert med EI30, som vil si at det skal motstå brann i 30 minutter. Eksisterende løsning tilfredsstiller ikke dette kravet. I alle alternativer må det monteres nye prefabrikkerte vindusfelt i vinterhagen for å kunne tilfredsstille gjeldende brannkrav.


Vinterhagene


Utvidet leilighet



Kjølesone som må etableres

Alternativ 1 nedbetalingstid 30 år		- Fasade, gavl og langside: Etterisolering – nytt kompakt pussystem - Svalganger: Lokale utbedringer av betong og overflatebehandling. Nytt rekkverk - Vinterhager: Nytt felt med vinduer - Vinduer: Leilighetsvinduer skiftes ut - Tak: Taket tekkes om med nye beslag - Dører: Hovedinngangsdør ut til svalgang skiftes ut, samt leilighetsdører							**Budsjettert rente:**
Budsjett:		Kr. 31.154.275,- (inkl. finansieringskostnader)							**5,74 %**
Lånebehov:		Kr. 26.500.000,-							
Økning i felleskostnader			40 %	20%	10 %				
Leil. type	**Dagens fellesutg. (grunnleie)**	**2024**		**2025**		**2026**		**2027**	
		1. halvår	**2. halvår**	**1. halvår**	**2. halvår**	**1. halvår**	**2. halvår**	**1. halvår**	**2. halvår**
1-roms	3.000,-	3.000,-	4.200,-	5.040,-	5.544,-	5.544,-	5.544,-	5.544,-	5.544,-

Alternativ 2 nedbetalingstid 30 år		- Fasade, gavl: Nytt kompakt pussystem - Fasade, langside: Lokale reparasjoner og overflatebehandling - Svalganger: Lokale utbedringer av betong og overflatebehandling. Vedlikehold av eksisterende rekkverk - Vinterhager: Nytt felt med vinduer - Vinduer: Leilighetsvinduer skiftes ut - Tak: Taket tekkes om med nye beslag - Dører: Hovedinngangsdør ut til svalgang skiftes ut							**Budsjettert rente:**
Budsjett:		Kr. 25.073.600,- (inkl. finansieringskostnader)							**5,74 %**
Lånebehov:		Kr. 21.500.000,-							
Økning i felleskostnader			25 %	20 %	10 %				
Leil. type	**Dagens fellesutg. (grunnleie)**	**2024**		**2025**		**2026**		**2027**	
		1. halvår	**2. halvår**	**1. halvår**	**2. halvår**	**1. halvår**	**2. halvår**	**1. halvår**	**2. halvår**
3-roms	3.000,-	3.000,-	3.750,-	4.500,-	4.950,-	4.950,-	4.950,-	4.950,-	4.950,-

YTTERTAK

Dagens situasjon:

Yttertaket er tekket med takbelegg av asfalt, og er flatt med svak helling mot innvendig sluk. Taket er tekket om før 1989. Asfaltpappen på taket er tørr, har sprukket opp flere steder, og bærer preg av å eldre alder. Normalt intervall for utskifting av asfalttakbelegg er ca. 20-35 år iht. Sintef. Tekkingen er modent for utskiftning.



Sluk på yttertak



Yttertak i asfaltbelegg



Dør for tilgang til yttertak

Forslag til forbedring, alternativ 1-4:

Alternativ 1-4 omfatter omtekking av tak, samt nye gesimsbeslag. I alternativene er det ikke medtatt etterisolering av taket, på grunn av usikkerhet ved utførelse og kostnader til rigg/drift som må undersøkes nærmere for å kunne gi et nøyaktig estimat.

SAMMENSTILLING AV ALTERNATIVENE

Skisseprosjektet har tatt for seg 4 stk. kostnadsberegnede alternativer. Alternativene er utarbeidet i samarbeid med styret. Nedenfor angis alternativene med tiltak, budsjettert kostnad, lånebehov og økning av fellesutgifter.

OBOS Banken har på bakgrunn av kostnadsoverslag på tiltakene og borettslagets økonomi, foretatt en likviditetsanalyse for å vurdere nødvendige justeringer av fellesutgiftene. I det etterfølgende er omfang, budsjetterte kostnader, lånebehov og husleieutviklingen for leilighetene skissert.

Kostnadsoverslagene antas å ha en usikkerhet på +/- 15 %. I kostnadsberegningene er det medtatt alle kostnader borettslaget kan forvente å få i forbindelse med rehabiliteringen.

Disse beregningene hensyntar ikke fjerning av felles tv-pakke. Overskuddet fra dette vil overføres et vedlikeholdsbudsjett.

Alternativ 3 nedbetalingstid 30 år	- Fasade, gavl: Nytt kompakt pussystem - Fasade, langside: Lokale reparasjoner og overflatebehandling - Svalganger: Lokale utbedringer av betong og overflatebehandling. Nytt rekkverk - Vinterhager: Nytt felt med vinduer - Vinduer: Leilighetsvinduer skiftes ut - Tak: Taket tekkes om med nye beslag - Dører: Hovedinngangsdør ut til svalgang skiftes ut, samt leilighetsdører	Budsjettert rente:
Budsjett:	Kr. 29.626.800,- (inkl. finansieringskostnader)	5,74 %
Lånebehov:	Kr. 26.000.000,-	

Økning i felleskostnader			30 %	25 %	8 %				
Leil. type	Dagens fellesutg. (grunnleie)	2024		2025		2026		2027	
		1. halvår	2. halvår	1. halvår	2. halvår	1. halvår	2. halvår	1. halvår	2. halvår
1-roms	3.000,-	3.000,-	3.900,-	4.875,-	5.265,-	5.265,-	5.265,-	5.265,-	5.265,-

Alternativ 4 nedbetalingstid 30 år	- Fasade, gavl og langside: Etterisolering – ny ventilert kledning - Svalganger: Lokale utbedringer av betong og overflatebehandling. Nytt rekkverk - Vinterhager: Nytt felt med vinduer - Vinduer: Leilighetsvinduer skiftes ut - Tak: Taket tekkes om med nye beslag - Dører: Hovedinngangsdør ut til svalgang skiftes ut, samt leilighetsdører	Budsjettert rente:
Budsjett:	Kr. 33.599.775,- (inkl. finansieringskostnader)	5,74 %
Lånebehov:	Kr. 30.500.000,-	

Økning i felleskostnader			30 %	30%	15 %				
Leil. type	Dagens fellesutg. (grunnleie)	2024		2025		2026		2027	
		1. halvår	2. halvår	1. halvår	2. halvår	1. halvår	2. halvår	1. halvår	2. halvår
1-roms	3.000,-	3.000,-	3.900,-	5.070,-	5.830,-	5.830,-	5.830,-	5.830,-	5.830,-

VIDERE FREMDRIFT

Informasjonsmøte/generalforsamling: høst 2024*
Detaljprosjektering/søknadsprosess: etter ev. vedtak
Byggestart: vår 2025?

*Mer informasjon om møtet over sommeren. Da vil styret ha tatt stilling til hvilke alternativer som er mest relevante å stemme over.

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	2 478,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 098,-
Annen formue:	91 189,-
Gjeld:	14 247,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207656143
Restsaldo:	13 627,68
Kapitalkostnader:	680,35
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 13 627,68,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Camilla Skui pr. e-post: camilla.skui@obos.no eller telefon: 22 86 82 39.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Hanna Kristie Bakke-Jensen, e-post:dalenenggt3@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

BVB Eiendomsmegling AS
Nordvik Ullevål v/Bettina Løvås Fredriksen
Sognsveien 70B, 0855 OSLO
E-post: b.fredriksen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 23-0056/26 . Vår ref.: 7006-1-511 Dato: 24.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Borettslaget Dælenenggata 3
Organisasjonsnr:	956491622
Andelseier:	Elgshøen, Tea
Medeier:	
Leilighetsnummer:	511
Adresse:	Dælenenggata 3 A, 0567 OSLO
Andelsnummer:	17
Gnr.	227
Bnr.	72
Borettsinnskudd:	Kr. 6 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 515731.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Styret ønsker tlfnr/e-postadresse til kjøper. Kun gateparkering.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207656143
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	5,54%
Restsaldo	817 528,00
Innfrielsesdato:	30.11.2027
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 160,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	2 600,00	
Oppvarming	560,00	

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

eller forrentet. Obligasjonen kan bare selges, pantsettes eller gjøres til gjenstand for utlegg eller arrest sammen med den andel obligasjonen er knyttet til.

Ingen andre enn ektefeller eller personer som i minst to år naturlig har utgjort en husstand kan tegne andel sammen eller erverve den i fellesskap på annen måte enn ved arv. Har flere arvinger eller et dødsbo ervervet andel, kan borettslaget pålegge arvingene eller dødsboet å overdra andelen, jf lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39 (borettslagsloven) §§ 5-2(3) jf 5-22.

3. Andelseiernes bruksrett

En andelseier har bruksrett til en bolig i Dælenenggt 3. Leiligheten skal kun brukes til beboelse.

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre andeler.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning det ikke kommer i strid med offentlig bestemmelser eller kan være til skade for andre andelseiere eller bygningen.

Fasadeendringer, forandring av utvendige arrangementer på bygningene og andre forhold av eksteriørmessig betydning er ikke tillatt uten forutgående skriftlig godkjennelse av styret.

Andelseier må ikke foreta noe som betinger forhøyelse av forsikringspremie eller andre faste avgifter for eiendommen. Andelseier er ansvarlig for at gjenstander han bringer med seg inn eller oppbevarer i leiligheten ikke er befengt med veggdyr.

4. Borettslagets plikter

Borettslaget skal sørge for at bygningen med felles ledninger og anlegg er i ordentlig stand. Videre plikter borettslaget å holde ved like alle oppganger og fellesrom. Utgifter til elektrisk strøm og elektriske lamper i oppganger og fellesrom bæres av borettslaget. Borettslaget plikter også å sørge for at kjellere, trapper, ganger og loft er tilstrekkelig opplyst og for at gårdsrom og felles kjellerrom blir holdt rene, eventuelt mot vederlag eller arbeidsfordeling. Borettslaget plikter likeledes å påse at ro og orden blir overholdt i eiendommen.

5. Forkjøpsrett

Ved overdragelse av andelen gjelder ingen forkjøpsrett for borettslaget eller de andre andelseierne.

VEDTEKTER

FOR

BORETTSLAGET DÆLENENGGT 3

sist endret 17. juni 2022 i henhold til vedtak på årsmøte

1. Innledende bestemmelser

Borettslagets navn er Borettslaget Dælenenggt 3, org. nr. 956 491 622, med forretningsadresse:
Selskap 7006 - Borettslaget Dælenenggt 3
c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Postboks 6668 St. Olavs plass
0129 Oslo

Alle bestemmelser som er inntatt i Borettslaget Dælenenggt 3s vedtekter og husordensregler er bindende for andelseierne.

Borettslaget er et andelslag med begrenset ansvar. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets forpliktelser.

Laget har til formål å skaffe andelseiere bolig ved å erverve eller forestå oppføringen av boligbygg til andelseierne. Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder butikk, kontor og garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet. Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser (herunder vaktmesterleilighet og vedlikehold/rehabilitering av lagets eiendom).

2. Andeler og andelseiere

Andelskapitalen består av 60 andeler pålydende ett hundre kroner, lydende på navn og fullt innbetalt. Det er utstedt andelsbevis for de innbetalte andelsinnskudd.

Andelsbeviset, som utstedes på andelseierens navn, skal inneholde borettslagets navn, registreringsdato, andelens nummer og pålydende. Så vel fysiske som juridiske personer kan være andelseiere, dog således slik at ingen fysisk person kan eie mer enn en andel.

Oppføring av lagets boligbygg er finansiert delvis ved at det for hver andel er innbetalt et obligasjonsinnskudd pålydende seks tusen ni hundre kroner, jf vedlagt bygge- og finansieringsplan. Innskuddene er å betrakte som lånekapital på lagets hånd, og andelshaverne mottar som sikkerhet en partialobligasjon, som skal vise tilknytningen mellom innskuddet og den enkelte andel. Partialobligasjonen kan ikke kreves tilbakebetalt

som skyldes ham selv eller noen som han er ansvarlig for. Oppfyller andelseieren ikke sin vedlikeholdsplikt, eller reparerer han ikke skader som han plikter å utbedre, kan borettslaget sette leiligheten i stand på andelseierens kostnad.

Ombygging av leiligheter er kun tillatt etter søknad innvilget av styret. Styret skal nekte å godkjenne ombygginger som forringer byggets verdi eller konstruksjon, eller som strider mot gjeldende offentlige forskrifter (herunder riving av vegg mellom stue og vinterhage). En andelseier som har bygget om sin leilighet uten å innhente styrets tillatelse eller som har ervervet en slik leilighet, kan bli pålagt av styret eller offentlig myndighet å gjøre om ombyggingen. Dette skal skje for andelseierens egen regning. Ønsker en andelseier å overdra sin andel og hans/hennes leilighet er ombygget uten styrets tillatelse, plikter han/hun skriftlig å informere erververen om dette forhold.

8. Felleskostnader og pantesikkerhet

Styret fremmer forslag for generalforamlingen om fellesutgiftenes størrelse og setter opp et årlig driftsbudsjett for borettslagets inntekter, kostnader og avsetninger til vedlikeholdsfond. Utgiftene fordeles likt på andelseierne etter andelenes størrelse. Fellesutgiftene innbetales med månedlige beløp fra andelseierne til laget.

Styret besørger nødvendige huseierforsikringer. En eventuell økt forsikringspremie som skyldes investeringer i en enkelt andel, blir å belaste eieren av denne. Forsikringssum som måtte bli utbetalt, skal benyttes til å gjenopprette skaden, med mindre styret samtykker i annen anvendelse.

Hvis en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye utgifter for borettslaget, kan styret vedta at vedkommende skal bære en større del av fellesutgiftene enn størrelsen på andelen tilsier. Eventuell forhøyelse av det månedlige fellesutgiftene i denne forbindelse skal varsles 1 måned før iverksettelsen.

Som sikkerhet til dekning av den enkeltes andel av løpende fellesutgifter m.m. har borettslaget legalpanterett i hver enkelt andel. Pantekravet kan ikke være større enn en sum tilsvarende to ganger grunnbeløpet i folketrygden på tidspunktet da tvangsdekning blir vedtatt gjennomført, jf. borettslagsloven § 5-20.

9. Pålegg om salg og fravikelse

Hvis en andelseier, på tross av skriftlig advarsel fra styret, vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan vedkommende pålegges å selge seksjonen i samsvar med borettslagsloven §5-22. Pålegget om salg skal være skriftlig, og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet etter en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt.

Vedvarende forsinkelse med innbetaling av andel i fellesutgifter, jf. punkt 8, eller unnlatelse av betaling innen 14 dager etter påkrav, regnes som vesentlig mislighold.

6. Salg og bruksoverføring (fremleie)

En andelshaver har rett til å overdra sin andel, men erverver må godkjennes av styret for at ervervelsen skal bli gyldig overfor borettslaget. Styret kan kun nekte godkjenning når det er saklig grunn til det.

Andelsbeviset kan ikke overdras uten samtidig overdragelse til samme person av andelsobligasjonen.

Fremleie er ikke tillatt uten styrets samtykke. Ved styrets samtykke har andelseier rett til å overlate bruken (fremleie) av deler av husværet til andre når han selv bor i boligen, eller overlate bruken helt til andre for opp til tre år. Forutsetningen er at andelseieren eller hans ektemake eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektemaken har bodd i boligen minst ett av de to siste årene, eller det foreligger særlig grunn jf. Borettslagsloven (brl) § 5-6. Godkjennelse kan bare nektes når det er saklig grunn til det.

Søknad om bruksoverføring eller fremleie sendes forretningsfører, som tar saken videre med styret for godkjenning. Kostnader i forbindelse med administrering av bruks-overføring belastes andelseier med et fast gebyr. Fornyelse ut over 3 år, eller endring av bruker/leietaker innenfor søknadsperioden er også søknadspliktig, men belastes med et lavere gebyr.

Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden er kommet inn til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

7. Vedlikehold

Andelseieren sørger på egen kostnad for forsvarlig vedlikehold innenfor leiligheten og i ytre rom som hører leiligheten til, når skaden ikke skyldes mangler ved bygningen eller felles ledninger og anlegg. Til indre vedlikehold regnes all istandsetting og oppussing, herunder all fornying av tapet, maling og hvitting innenfor leiligheten.

Andelseieren plikter innenfor leiligheten å vedlikeholde låser, nøkler, ruter, vannkraner, oppvaskkummer, utslagsvasker, servanter, vannklosettskåler m/tilbehør, radiatorer m/forgreiningsrør, elektriske kontakter og sikringer og sørge for oppstaking av avløpsrør til egen vannlås. Likeså plikter andelseieren å holde ved like ledninger og innretninger som han selv har satt opp eller som han overtar fra forrige eier.

Alt arbeid som andelseieren plikter å utføre, skal han foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig. All utbedring av vedlikehold skal skje etter gjeldende offentlige forskrifter og borettslagets ensartede estetiske uttrykk. Andelseieren plikter å behandle leiligheten og eiendommen for øvrig med tilbørlig aktsomhet og rette seg etter de vanlige ordensregler som borettslaget har fastsatt til sikring av ro og orden og forsvarlig behandling av eiendommen. Han må erstatte all skade som skyldes ham selv, hans husstand, fremleietagere eller andre som han har gitt adgang til leiligheten eller uten skjellig grunn til eiendommen for øvrig. Andelseieren svarer også for skader ved frysning

Ekstraordinær generalforsamling innkalles på samme måte og med samme varsel som den ordinære når styret eller revisor finner det nødvendig eller det forlanges av minst 5 andelseiere. For generalforsamlingen for øvrig skal borettslagslovens regler anvendes.

Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det fremsettes krav om det senest 21 dager før generalforsamlingen avholdes.

12. Saker som skal behandles på generalforsamlingen

På den ordinære generalforsamling skal følgende behandles:

1. Årsmelding fra styret
2. Årsoppgjør, og i denne sammenheng, spørsmålet om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
3. Godtgjøring til styret og revisor
4. Andre saker som er nevnt i innkallelsen
5. Valg av styremedlemmer med varamenn

På ekstraordinær generalforsamling skal bare de saker som er angitt i innkallelsen behandles.

13. Vedtak på generalforsamlingen

På generalforsamling gir hver andel 1 stemme. Andelseiere kan møte ved fullmektig som må være andelseier eller vedkommende andelseiers ektefelle eller person som andelseieren i minst 2 år har hatt felles husstand med. Beboere av lagets leiligheter som ikke er andelseiere kan møte i generalforsamling, men har ikke stemmerett.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtekter, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet skal saken tas opp til ny avstemning. Ved fortsatt stemmelikhet skal saken trekkes tilbake og eventuelt tas opp i neste generalforsamling.

Endringer i lagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Over generalforsamlingen føres protokoll, hvor alle valg og vedtak føres inn. Protokollen underskrives av møteleder og en av de tilstedeværende andelseiere valgt av generalforsamlingen.

Oppfører andelseieren seg slik at det er fare for ødeleggelser eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det kan være til alvorlig sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan borettslaget kreve fravikelse i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

10. Styret og dets vedtak

Lagets styre skal bestå av styreleder, 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer som velges av generalforsamlingen for 1 år av gangen. Forretningsfører eller andre som laget har sluttet forretningsmessig kontrakt med kan ikke være medlem av styret.

Styremøte skal holdes så ofte lagets anliggender tilsier det. Styremøte innkalles av formannen. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at det holdes styremøte, et krav formannen skal etterkomme uten opphold. Styremøtet ledes av formannen og i hans fravær av det styremedlem som har fungert lengst.

Styret kan treffe vedtak når minst 3 medlemmer og/eller varamenn er til stede og minst to stemmer for vedtaket. Dog kan ikke styret uten fullmakt fra generalforsamlingen med 2/3 dels flertall treffe vedtak om:

a) å rive, selge eller bygge om det bygg laget eier eller avhende deler av grunnen, eller
b) gjennomføre vedlikeholds/rehabiliteringstiltak i samsvar med de formål som er nevnt i pkt. 1, fjerde ledd, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 50% av de årlige fellesomkostningene, eller
c) gjennomføre andre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i pkt. 1, fjerde ledd, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5% av de årlige fellesomkostningene.

Det føres protokoll for hvert styremøte som avholdes, og protokollen underskrives av de fremmøtte.

Styret skal lede borettslagets drift i samsvar med lov og vedtekter og etter de forskrifter og pålegg som generalforsamlingen har gitt.

Borettslagets firma tegnes av styrets formann alene eller av to styremedlemmer i fellesskap.

Styret skal ansette forretningsfører og vaktmester og meddele prokura.

11. Generalforsamlingen

Borettslagets øverste myndighet utøves av generalforsamlingen, som ledes av styrets formann eller en annen møteleder som velges av generalforsamlingen. Generalforsamling innkalles av styret. Innkallingen skal være sendt minimum åtte og maksimum tjue dager før møtet skal holdes. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av mai måned.

14. Regnskap, årsoppgjør og årsmelding

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, og for at det ved regnskapsårets avslutning blir fremlagt årsoppgjør og årsmelding.

Regnskapet følger kalenderåret.

I årsmeldingen skal styret gi opplysning om forhold som er av viktighet ved bedømmelse av lagets innstilling og som ikke fremgår av årsoppgjøret. Årsmeldingen skal også inneholde styrets forslag til anvendelse av mulig overskudd eventuelt dekning av underskudd.

Årsoppgjør og årsmelding skal sendes til hver andelseier med kjent oppholdssted sammen med innkallelsen til den ordinære generalforsamling.

15. Revisjon

Borettslagets revisor skal velges på ordinær generalforsamling.

Revisor skal revidere den løpende bokførsel og påse at så vel denne som årsoppgjøret stemmer med kravene til ordentlig regnskapsførsel.

Revisor gir årlig innberetning til generalforsamlingen. Revisors godtgjørelse fastsettes av generalforsamlingen.

16. Oppløsning

Vedtak om frivillig oppløsning av borettslaget må for å være gyldig gjøres i to, på hverandre følgende, generalforsamlinger med minst fjorten (14) dagers mellomrom, hvorav en ordinær generalforsamling og med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

Når borettslaget er besluttet oppløst skal virksomheten lovlig avvikles. Mulig overskudd fordeles på andelseierne, etter deres andel og utbetales mot innlevering av andelsbeviset eller påtegning på dette.

17. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

Et styremedlem må ikke være med i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som medlemmet selv eller hans nærstående har en klar personlig eller økonomisk interesse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i borettslaget skal hindre at uvedkommende får tilgang til det de har fått kjennskap til om personlige forhold gjennom deres virksomhet i laget.

18. Vedtektsendringer og forholdet til borettslagsloven

Vedtektsendringer kan bare besluttes av en generalforsamling med minst 2/3 av de avgitte stemmer. Forslaget refereres i sin helhet i innkallelsen.

Disse vedtekter trer i kraft fra årets generalforsamling.

Forhold som ikke direkte dekkes av disse vedtekter, reguleres av lov om burettslag av 6. juni 2003 nr. 39.

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET DÆLENENGGT 3

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 20. mai kl. 10:00 og lukker 23. mai kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7006

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Endring av vedtektsbestemmelse §10 ang. antall varamedlemmer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET DÆLENENGGT 3

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7006
BORETTSLAGET DÆLENENGGT 3

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Camilla fra OBOS foreslås.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Kristian Gilje Bjøndal er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 7006 Årsregnskap 2024.pdf
2. Uavhengig_revisors_beretning_2024_s.7006.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 75 000

Sak 6

Endring av vedtektsbestemmelse §10 ang. antall varamedlemmer

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Borettslaget vedtekter tilsier i dag at borettslagets styret skal bestå av 1 leder, 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Som følge av noe utfordringer med rekruttering og for å sikre litt mer fleksibilitet i vervene for fremtiden ønsker man å endre bestemmelsen knyttet til varamedlemmer til slik at den lyder som følger: "*Lagets styre skal bestå av styreleder og 2 styremedlemmer. 1-2 varamedlemmer kan velges. Styreleder, styremedlemmene og varamedlemmer tjenestegjør i ett år hvis ikke generalforsamlingen har bestemt noe annet*"

Dette medføre større fleksibilitet i ved styresammensetning og gir mulighet for å kunne tilpasse mer etter behov i fremtiden.

Forslag til vedtak

Vedtektenes §10 endres til "Lagets styre skal bestå av styreleder og 2 styremedlemmer. 1-2 varamedlemmer kan velges. Styreleder, styremedlemmene og varamedlemmer tjenestegjør i ett år hvis ikke generalforsamlingen har bestemt noe annet"

Styrets årsrapport

Internett
Generalforsamlingen 2024 stemte for å fjerne vår felles TV pakke for å spare utgifter i borettslaget. Dette arbeidet viste seg å by på noen uforrutsette problemer knyttet til internett og det skapte merarbeid for styret. Vi endte med å engasjere GlobalConnect for å oppgradere til fibernett i blokken. Det resulterte i billigere internettavtaler for beboerne.

Lys i gangen i 2 etasje
Lyset i 2 etasje var gammelt og beboerne opplevde ofte at pærer slutte å fungere. I sammenheng meldte vaktmester ifra om dårlige armaturer som ble ødelagt da han byttet pærer. Styret besluttet å skifte ut lysanlegget med moderne ledlys innfelt i taket, med bevegelsessensor

Lekkasjer
Mye tid har gått med til å håndtere og følge opp flere lekkasjer i blokken. De tre lekkasjene som er håndtert:

En lekkasje fra taket skapte fuktskader hos en beboer.
Et uttak til en brannslange begynte å lekke mens beboer var på ferie. Dette lagde store skader i boenheten.
Et rør til fjernvarmeanlegget gikk i stykker i kjelleren inne i bodene. Hele blokkens varmtvannbereder ble dumpet ut i rommet og skapte mye hodebry for både beboere og styret.

Rehabilitering av fasaden
Grunnet usikkerhet rundt vedtekter og fordeling av fellesutgifter måtte vi senke tempo i dette prosjektet. Samtidig som vi trengte rådgivning fra forvalter skiftet OBOS ut sitt digitale system og deres representanter var på kurs i lengre perioder. Prosjektet har desverre beveget seg sakte siden. Nylig har styret godtatt et tilbud på å skrive remmesøknader for utbedringene i forberedelse på avstemning og igangsetting av rehabiliteringen.

Diverse
- Heisen sitt nødsystem har brukt 2G nettet for kommunikasjon. Siden det er besluttet å legge ned 2G nettet har vi oppgradert heisen til 4G
- Jobbet med å rekrutere nytt styre
- Fortsatt digitalisering av styrets arbeid

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Michael Ray Guttormsen

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hanna Kristie Bakke-Jensen
- Hassan Abdi Ahmed

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Amalie Solheim
- Sylvia Beate Stang Saxlund

BORETTSLAGET DÆLENENGGT 3
ORG.NR. 956 491 622, KUNDENR. 7006

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 758 989	2 726 926	3 140 000	3 143 000
Andre inntekter	3	5 435	14 748	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 764 424**	**2 741 674**	**3 140 000**	**3 143 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-31 960	-12 041	-104 600	-120 000
Styrehonorar	5	-75 000	-65 000	-75 000	-75 000
Avskrivninger	15	-126 398	-128 977	-132 000	-132 000
Revisjonshonorar	6	-11 643	-19 355	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-123 215	-117 178	-120 500	-127 000
Konsulenthonorar	7	-289 781	-12 713	-150 000	-150 000
Drift og vedlikehold	8	-246 531	-156 777	-3 205 000	-4 253 000
Forsikringer		-184 067	-172 029	-190 000	-350 000
Kommunale avgifter	9	-452 382	-391 215	-379 000	-423 000
Energi/fyring	10	-350 131	-296 016	-660 000	-760 000
TV-anlegg/bredbånd		-228 115	-287 500	-300 000	0
Andre driftskostnader	11	-240 521	-135 667	-157 000	-162 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 359 745**	**-1 794 468**	**-5 488 100**	**-6 568 000**
DRIFTSRESULTAT		**404 679**	**947 206**	**-2 348 100**	**-3 425 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	145 035	104 634	0	0
Finanskostnader	13	-95 010	-103 425	-93 000	-68 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**50 025**	**1 209**	**-93 000**	**-68 000**
Skattekostnad		0	250 551	0	0
ÅRSRESULTAT		**454 704**	**1 198 965**	**-2 441 100**	**-3 493 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		454 704	1 198 965		

BORETTSLAGET DÆLENENGGT 3
ORG.NR. 956 491 622, KUNDENR. 7006

BORETTSLAGET DÆLENENGGT 3
ORG.NR. 956 491 622, KUNDENR. 7006

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**4 403 683**	**3 521 721**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		454 704	1 198 965
Tilbakeføring av avskrivning	15	126 398	128 977
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-445 980	-445 980
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**135 123**	**881 962**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**4 538 806**	**4 403 683**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	4 712 398	4 789 701
Kortsiktig gjeld	-173 592	-386 018
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**4 538 806**	**4 403 683**

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 872 000
Leie Torshov Sport AS	769 964
Felleskostnader (forretningslokaler)	74 329
Eiendomsskatt	38 796
Tillegg luftfilter	3 900
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 758 989**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Opprydding kundereskontro	35
Nettinnbetalinger	5 400
SUM ANDRE INNTEKTER	**5 435**

BORETTSLAGET DÆLENENGGT 3
ORG.NR. 956 491 622, KUNDENR. 7006

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	6 193 508	6 319 906
Tomt		563 500	563 500
SUM ANLEGGSMIDLER		**6 757 008**	**6 883 406**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		70	9 352
Forskuddsbetalte kostnader		162 237	227 402
Andre kortsiktige fordringer	16	177 906	268 061
Driftskonto OBOS-banken		319 334	75 394
Sparekonto OBOS-banken		4 052 851	4 209 492
SUM OMLØPSMIDLER		**4 712 398**	**4 789 701**
SUM EIENDELER		**11 469 406**	**11 673 108**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 60 * 100		6 000	6 000
Opptjent egenkapital		9 575 141	9 120 436
SUM EGENKAPITAL		**9 581 141**	**9 126 436**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	1 300 673	1 746 653
Borettsinnskudd	19	414 000	414 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 714 673**	**2 160 653**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		54 857	42 572
Leverandørgjeld		113 658	294 201
Skyldige offentlige avgifter	20	1 917	0
Påløpte renter		436	9 355
Påløpte avdrag		0	37 165
Annen kortsiktig gjeld	21	2 725	2 725
SUM KORTSIKTIG GJELD		**173 592**	**386 018**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**11 469 406**	**11 673 108**
Pantstillelse	22	10 230 000	10 230 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 30.04.2025
Styret i Borettslaget Dælenenggt 3

Jo Aleksander Johansen Mariann Nord Pedersen Tina Mordal

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-350 131
SUM ENERGI / FYRING	**-350 131**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-14 293
Datautstyr	-817
Annet driftsmateriale	-11 608
Renhold ved firmaer	-187 672
Andre fremmede tjenester	-15 474
Andre kontorkostnader	-7 555
Bank- og kortgebyr	-3 102
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-240 521**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	144 755
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	280
SUM FINANSINNTEKTER	**145 035**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-94 972
Renter på leverandørgjeld	-38
SUM FINANSKOSTNADER	**-95 010**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	6 193 508
SUM BYGNINGER	**6 193 508**

Tomten ble kjøpt i 1957.
Bygningsmassen saldoavskrives med 2% årlig
Gnr.227/bnr.72 M. flere
Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Bygninger		
Tilgang 1957	10 117 596	
Avskrevet tidligere	-3 797 690	
Avskrevet i år	-126 398	
		6 193 508
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**6 193 508**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Fri bolig	-142 800
Naturalytelser speilkonto	142 800
Arbeidsgiveravgift	-30 710
Yrkesskadeforsikring	-1 250
SUM PERSONALKOSTNADER	**-31 960**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 75 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 643.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 093
Obos Prosjekt	-231 250
Absolutt Arkitektur AS	-53 438
SUM KONSULENTHONORAR	**-289 781**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-15 088
Drift/vedlikehold VVS	-53 437
Drift/vedlikehold elektro	-69 375
Drift/vedlikehold heisanlegg	-19 273
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 379
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-8 277
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-63 982
Kostnader dugnader	-1 721
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-246 531**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-38 799
Vann- og avløpsavgift	-229 841
Renovasjonsavgift	-183 743
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-452 382**

Forsøkt refundert beboer	-2 725
	-2 725

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Torshov Sport AS, skyldig energiavregning, 2024	33 261
Beboerne, skyldig energiavregning 2024	144 645
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**177 906**

NOTE: 17
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

KOSTNADER

Vedlikehold	23 658
Fjernvarme	563 264
Strøm	10 985
SUM KOSTNADER	**597 907**

Torshov Sports kostnadsandel 2024	165 261
Torshov Sport innbetalt kostnadsandel 2024	-132 000
Torshov Sport skyldig, 2024 overført til kortsiktige fordringer, se note 16	**33 261**

Beboernes kostnadsandel 2024	432 645
Beboerne innbetalt brensel 2024	-288 000
Beboerne skyldig 2024. Overført til kortsiktige fordringer, se note 16	**144 645**

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,99 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2017	-4 157 177	
Økt i 2018	-300 000	
Nedbetalt tidligere	2 710 524	
Nedbetalt i år	445 980	
		1 300 673
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**1 300 673**

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-414 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-414 000**

NOTE: 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 917
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-1 917**

NOTE: 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen Dælenenggt. 3 borettslaget

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Dælenenggt. 3 borettslaget.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap for 2024 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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

Penneo Dokumentnøkkel: WRCPT-HKPQ2-UR6L0-EUZFS-9ALZV-61HX4

NOTE: 22
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	230 000
Pantelån	1 300 673
TOTALT	**1 714 673**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	6 193 508
Tomt	563 500
TOTALT	**6 757 008**

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart
Statsautorisert revisor
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-05-05 13:33:21 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: WRCPT-HKPQ2-UR6L0-EUZFS-9ALZV-61HX4

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

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

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

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

BDO

sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Andre forhold

Uavhengig av vår konklusjon ovenfor, ønsker vi å presisere at deler av borettsinnskuddet på kr 414 000kr ikke er tinglyst iht til borettslagsloven § 2-11. Vår konklusjon er ikke modifisert som følge av dette forholdet.

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: WRCPT-HKPQ2-UR6L0-EUZFS-9ALZV-61HX4

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 20.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 23.05.25
Selskapsnummer: 7006 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET DÆLENENGGT 3

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Camilla fra OBOS foreslås.

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Kristian Gilje Bjøndal er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For
☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 75 000

☐ For
☐ Mot

Sak 6 Endring av vedtektsbestemmelse §10 ang. antall varamedlemmer

Vedtektenes §10 endres til "Lagets styre skal bestå av styreleder og 2 styremedlemmer. 1-2 varamedlemmer kan velges. Styreleder, styremedlemmene og varamedlemmer tjenestegjør i ett år hvis ikke generalforsamlingen har bestemt noe annet"

☐ For
☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Michael Ray Guttormsen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Hanna Kristie Bakke-Jensen
☐ Hassan Abdi Ahmed

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Amalie Solheim
☐ Sylvia Beate Stang Saxlund

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Innstilling
Vi har gleden av å informere om at vi har fått tre nye, engasjerte styrekandidater som ønsker å bidra til et trygt og velfungerende borettslag. Sammen vil de danne et godt og solid styre for fellesskapet.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Hanna Kristie Bakke-Jensen (14 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Hanna Kristie Bakke-Jensen

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Marius Kristoffer Nereng (14 stemmer)
Anette Nordeide Grytten (14 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Marius Kristoffer Nereng
Anette Nordeide Grytten

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for BORETTSLAGET DÆLENENGGT 3

Organisasjonsnummer: 956491622
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 16. juni kl. 09:00 til 19. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 20.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Camilla fra OBOS er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst en eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Tina Mordal er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av tillitsvalgte

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 75 000
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Endring av vedtektsbestemmelse §10 ang. antall varamedlemmer

Borettslaget vedtekter tilsier i dag at borettslagets styret skal bestå av 1 leder, 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Som følge av noe utfordringer med rekruttering og for å sikre litt mer fleksibilitet i vervene for fremtiden ønsker man å endre bestemmelsen knyttet til varamedlemmer til slik at den lyder som følger: "*Lagets styre skal bestå av styreleder og 2 styremedlemmer. 1-2 varamedlemmer kan velges. Styreleder, styremedlemmene og varamedlemmer tjenestegjør i ett år hvis ikke generalforsamlingen har bestemt noe annet*"

Dette medføre større fleksibilitet i ved styresammensetning og gir mulighet for å kunne tilpasse mer etter behov i fremtiden.

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtektenes §10 endres til "Lagets styre skal bestå av styreleder og 2 styremedlemmer. 1-2 varamedlemmer kan velges. Styreleder, styremedlemmene og varamedlemmer tjenestegjør i ett år hvis ikke generalforsamlingen har bestemt noe annet"
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET DÆLENENGGT 3

Organisasjonsnummer: 956491622
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 20. mai kl. 10:00 til 23. mai kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 35.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Camilla fra OBOS foreslås.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst en eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Kristian Gilje Bjøndal og Kim Leinhardt er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Michael Ray Guttormsen (9 stemmer)

Kandidaten trakk seg, og det vil bli avholdt ekstraordinær generalforsamling for å velge ny styreleder

Følgende stilte til valg:
Michael Ray Guttormsen

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Hassan Abdi Ahmed (14 stemmer)
Hanna Kristie Bakke-Jensen (15 stemmer)

Trakk seg som kandidat. Det vil velges ny kandidat i ekstraordinær generalforsamling.

Følgende stilte til valg:
Hassan Abdi Ahmed
Hanna Kristie Bakke-Jensen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Sylvia Beate Stang Saxlund (13 stemmer)
Amalie Solheim (15 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Sylvia Beate Stang Saxlund
Amalie Solheim

Transaksjon 09222115557547589038 Signert CS, KGB, KL

4. **Fellesrom.**
Fellesrom som vaskekjeller, rulle m.v. benyttes av andelseierne etter ønske/avtaleliste. Det skal etter bruk rengjøres i disse rom og de skal bringes i den orden som andelseierne selv venter å finne lokalene. Bruk av bart lys eller fyrstikker er forbudt.

Som husordensregler gjelder også de særskilte instrukser som til enhver tid er gitt for behandling av teknisk utstyr, som vaskeri, rulle etc.

August 1998.
kb/tekst:dælenenggata 3.reg

HUSORDENSREGLER

for

BORETTSLAGET DÆLENENGGATA 3

1. Husordensreglene har til formål å verne om eiendommen, skape best mulig trivsel for andelseierne og gi borettslaget og stedet et godt omdømme.

2. **Indre orden.**
Vinduer og dører i leiligheten må om vinteren ikke settes uforsvarlig åpne. Andelseierne må særlig være oppmerksomme på faren for frysing i de rom hvor det går vannledninger.

Dyrehold i leilighetene er kun tillatt etter søknad innvilget av styret. Søkeren må forplikte seg til omgående å fjerne dyr som forårsaker rimelige begrunnede klager fra andre andelseiere.

For opphenging av bilder etc. må anvendes X-kroker og plugging for tyngre ting.

Andelseierne må være **påpasselig med renhold og orden** i sine kjellerboder.

Mellom kl. 22.00 og kl. 07.00 skal det være ro i leilighetene. I denne tiden må det overhodet ikke musiseres og benyttes høytalere som kan sjenere andre andelseiere. Før bruk av slagdrill skal naboer varsles.

3. **Ytre orden.**
Gårdsplass, kjellerrom, trappeoppganger, trappeavsatser, korridorer og andre fellesarealer i og utenfor gården **må ikke** belemres med gjenstander som kasser, løssøre, sportsartikler o.l., og må ikke brukes slik at det oppstår ulempe for de andre andelseiere eller at gårdens omdømme nedsettes.

Det er bare andelseiere med biler som har rett til de reserverte parkeringsplasser på gårdsplassen. Fast parkeringsplass leies for et ½ år av gangen.

Avfall skal legges i bestemte søppelcontainere og på forhånd være godt innpakket.

Tøy må ikke luftes på åpne balkonger eller fra vindu. Risting av tepper og tøy fra vindu er forbudt. På søndager og helligdager skal tøy ikke henge ute til tørk.

Uten samtykke fra gårdens styre er det ikke tillatt å anbringe plakater, oppslag, bemale vinduer og vegger, sette opp skilter, flaggstenger, antenner etc.

Inngangsdørene skal være låst. Beboere skal ikke slippe besøkende til andre enn seg selv inn i bygningen, unntatt beboere eller fagfolk i gyldig ærend. Beboerne er ansvarlige for sine gjester hele den tiden disse befinner seg i bygget.

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 123 - Bevertningslokale
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 144 - Forr./bolig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

- RpRegulertHøyde
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Underjordisk anlegg
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Z Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares

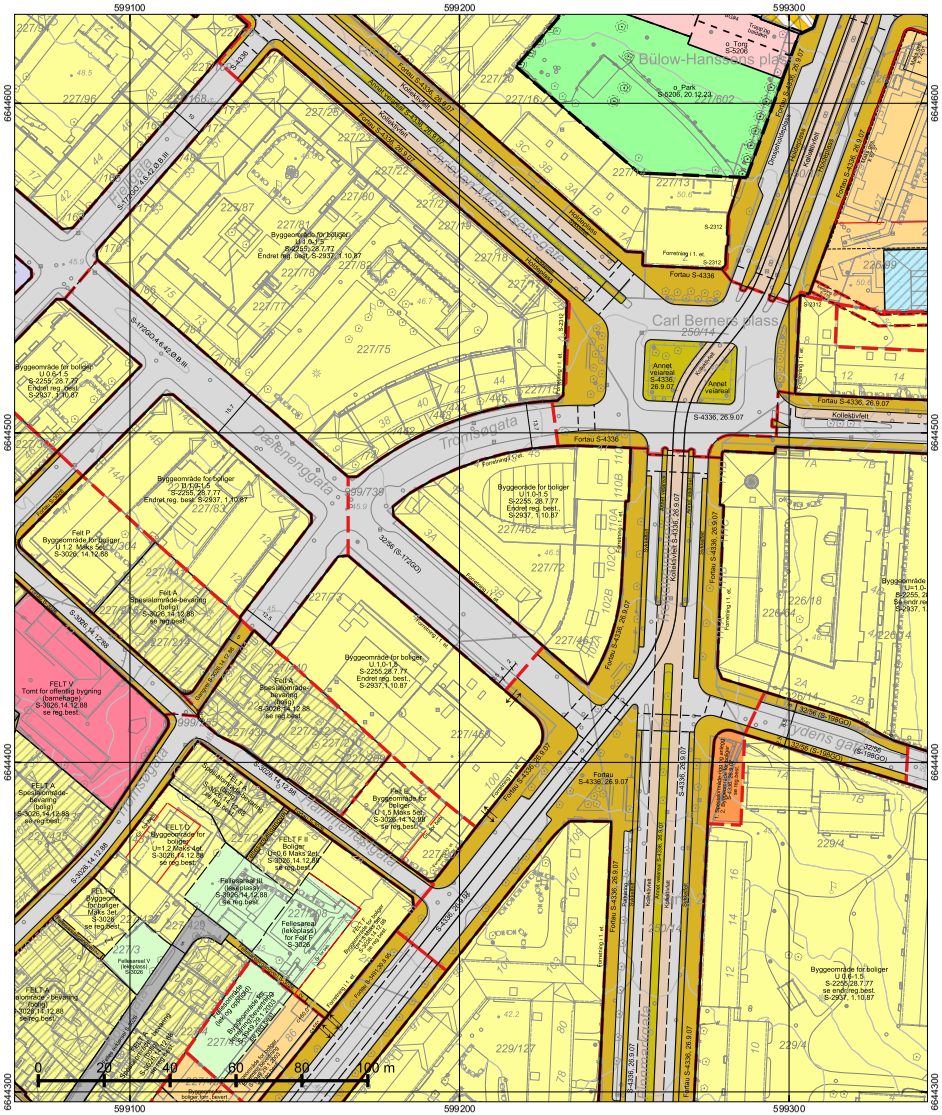
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2013 - Torg
- 3050 - Park

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 662 - Spesialområde bevaring kontor

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 934 - Regulert trikkespor
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

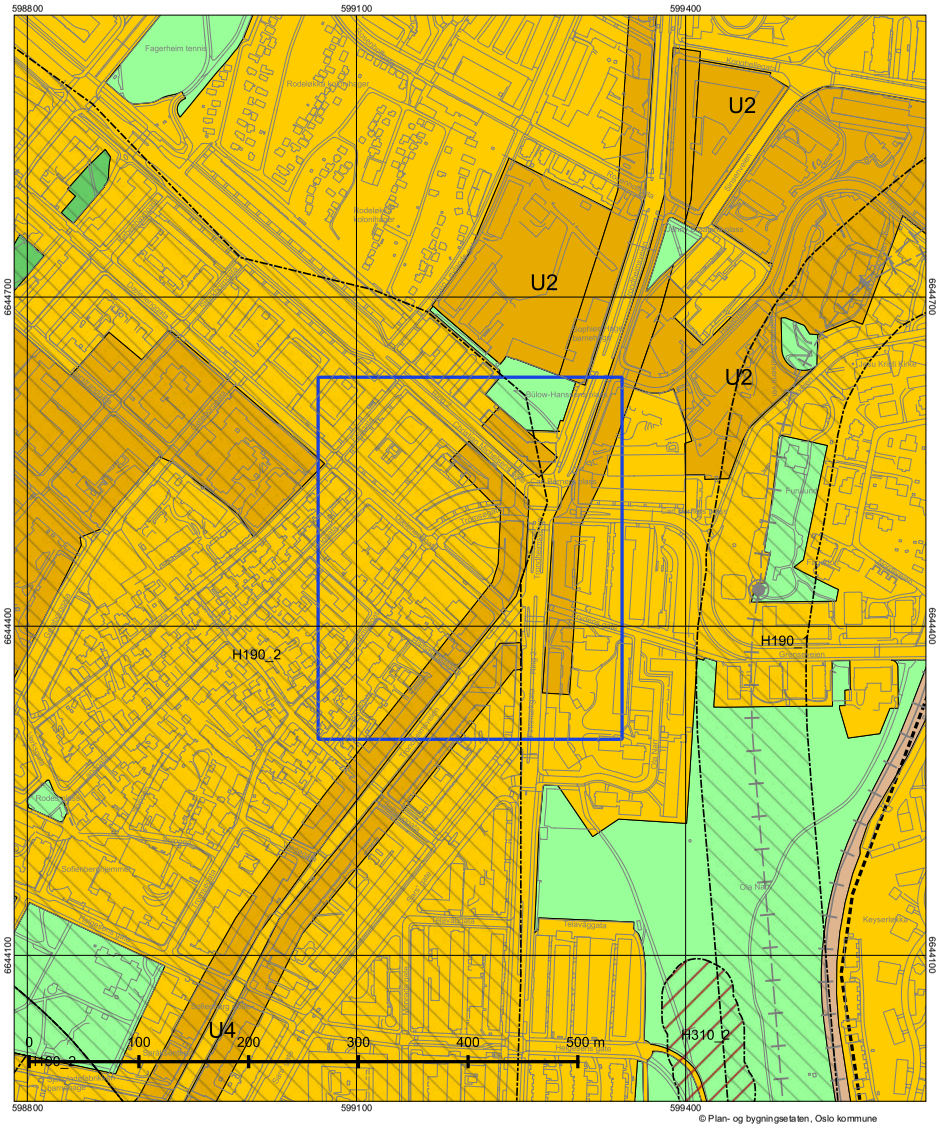
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)


599100
599200
599300
6644600
6644500
6644400
6644300
Bülow-Hanssens plass
Carl Berners plass
Trondheimsveien
Dælenenggata
Tromsøgata
Kristian Augusts gate
Sydens gate
Felt P Byggeområde for boliger U1,2 Maks Sec S-3026, 14.12.88
Felt A Spesialområde bevaring bolig S-3026, 14.12.88 se reg.best.
FELT V Tomt for offentlig bygning (barnehage) S-3026,14.12.88 se reg.best.
FELT A Spesialområde bevaring bolig S-3026,14.12.88 se reg.best.
FELT D Byggeområde for boliger U=1,2 Maks 4 etg S-3026,14.12.88 se reg.best.
FELT B Boliger U=0,6 Maks 2etg S-3026,14.12.88 se reg.best.
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 U 1,0-1,5 S-2255,28.7.77 Endret reg. best. S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U 0,6-1,5 S-2255,28.7.77 se endring best. S-2937, 1.10.87
Fortau S-4336, 26.9.07
Kollektivfelt
Annet veiareal S-4336 26.9.07
Fortau S-4336
Fortau S-4336, 26.9.07
Fortau S-4336, 26.9.07
Fortau S-4336, 26.9.07

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153633/86527424
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

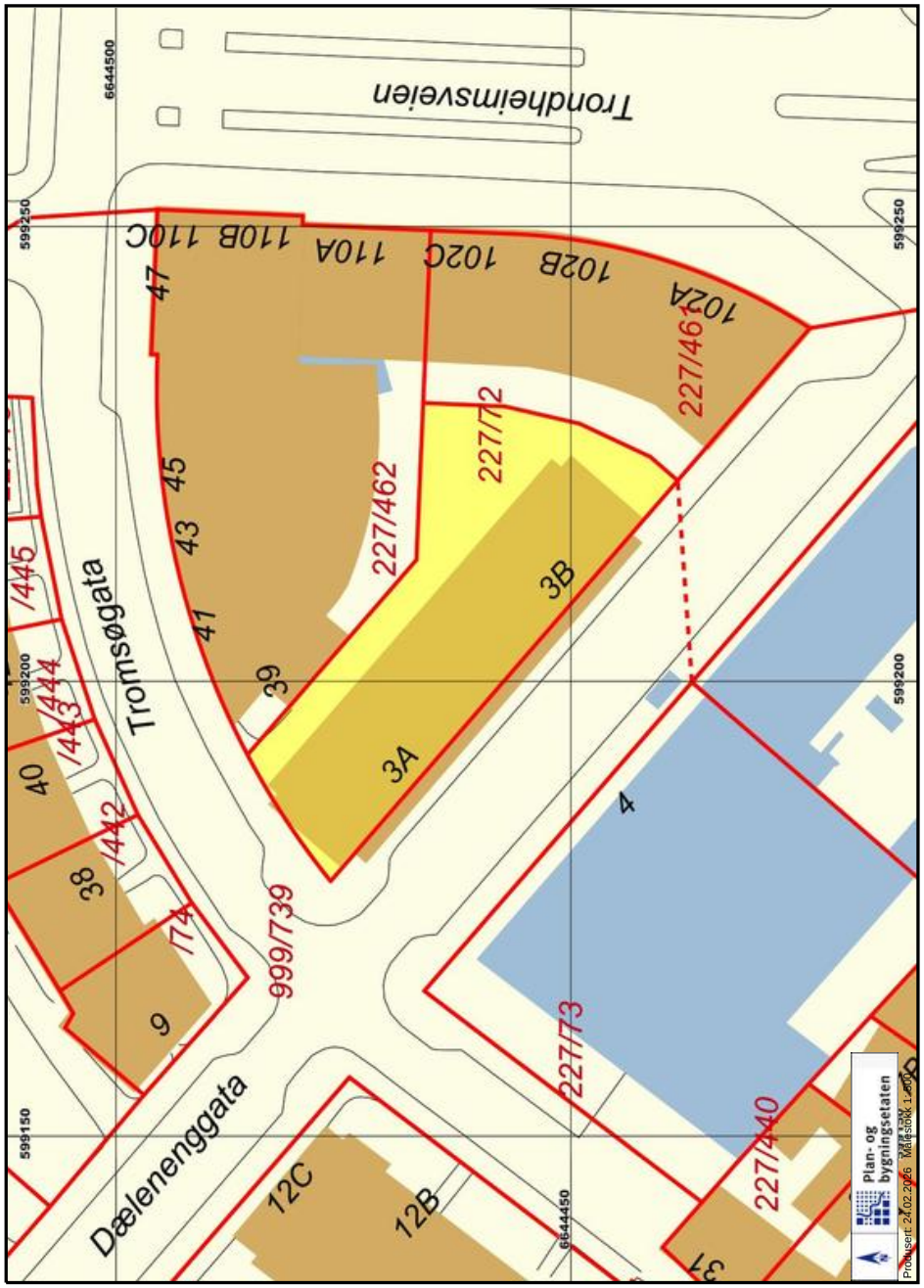
Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Bettina Løvås Fredriksen
DÆLENENGGATA 3A

Dato: 24.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86527424
9014822

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.227 BNR. 72

Vi viser til bestilling av 20260224 for DÆLENENGGATA 3A.

GNR. 227 BNR. 72

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 20.10.1938.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

996 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/8111/105
Attesteringstidspunkt 2026-03-02 13:41

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/8111/105
Attesteringstidspunkt 2026-03-02 13:41

1

DAGBOKFØRT

08.FEB.89 008111

§ 7 ARBEID

E R K L Æ R I N G

BYSKRIVEREN I OSLO

Vedrørende .gnr. 227, bnr. 72, Dælenenggata 3.....
Eiendom
...88/2871.....
Bygningskontrollens jnr.

..Glassverandaer på fasade mot gate.....
Arbeidets art

Den..21.10.88.....har Oslo bygningssjef i henhold til § 7 i plan- og bygningsloven av 1985 gitt midlertidig dispensasjon fra bestemmelsene i stadfestet reguleringsplan av 04.06.42 (S-172)

i anledning av at glassverandaene er plassert over regulert gategrunn.

Dispensasjonen kan til enhver tid tas tilbake.

Eier/fester forplikter seg og etterfølgende eiere/festere til, uten utgift for kommunen, etter pålegg når som helst å fjerne/endre det utførte, og hvis det kreves å gjenopprette den tidligere tilstand.

Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den 7/2-89

pr. pr. Posttjenestemennenes Borettslag

.....
Eier/fester

Berit Sevad
Berit Sevad

Ragnhild Dahlen
Ragnhild Dahlen

Roger Lee
Roger Lee

Fredrik Ottesen
Advokat

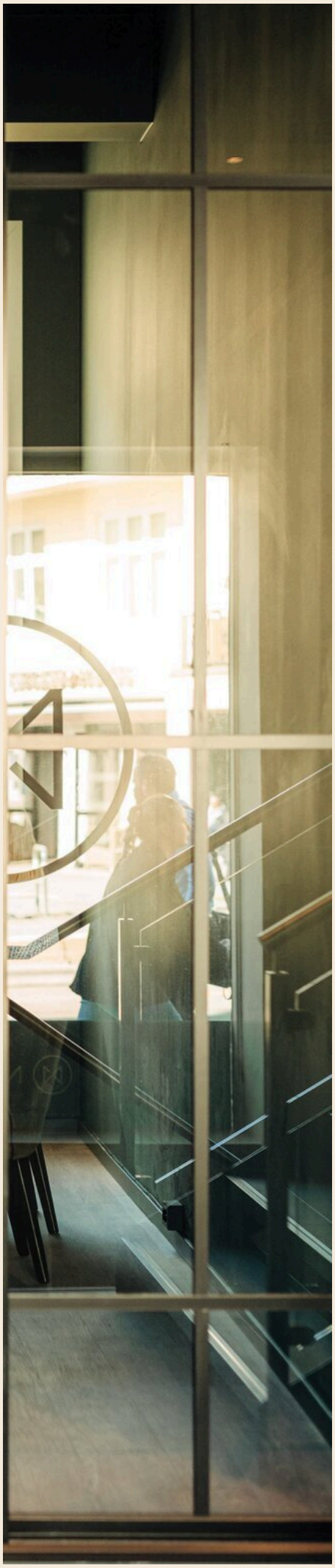
Avskriftens riktighet bekreftes

Velkommen til

Nordvik Ullevål

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. Vi kjenner Sogn, Nordberg, Korsvoll, Kringsjå, Tåsen, Blindern, Vinderen, Slemdal, Gaustad, Ullevål, Berg, Tåsen, Ullevål Hageby godt. Og ikke nok med det, også Norefjell, Hemsedal, Flå og Nesfjellet. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem eller hytte. 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 for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Sognsveien 70B, 0855 Oslo
ullevaal@nordvikbolig.no
23 00 65 60

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: 23-0056/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Dælenenggata 3A 0567 OSLO
Matrikkel: Gnr 227, bnr 72 (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)

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



Denne boligen er presentert av:

Martin H. Vosgraff

Eiendomsmegler / Partner
BVB Eiendomsmegling AS
m.vosgraff@nordvikbolig.no
957 24 674