PRIVATMEGLEREN
PARK

DÆLENENGGATA 38 C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

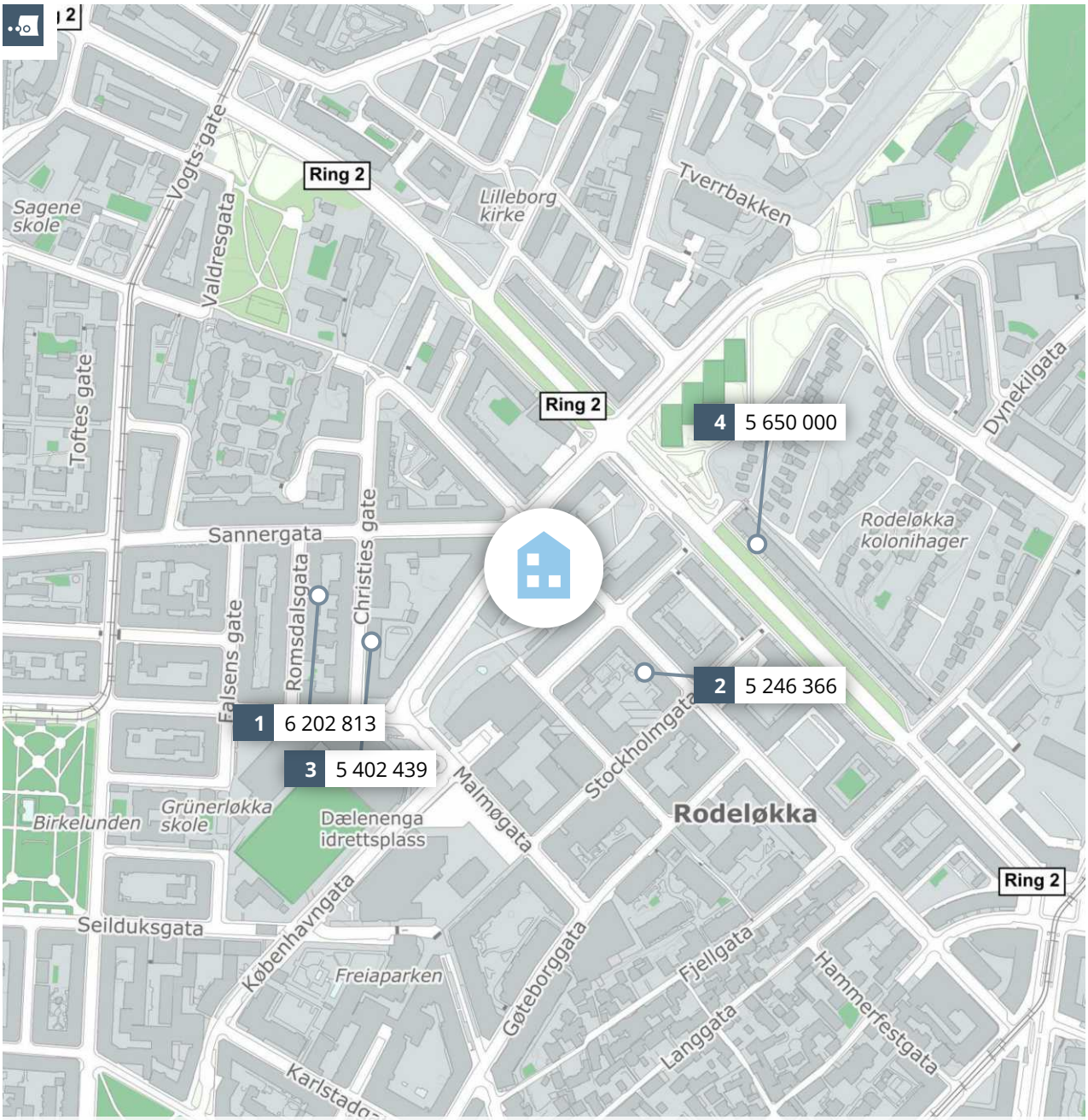
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

DÆLENENGGATA 38 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 31.07.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Isalinn Dotseth.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Dælenenggata 38 C, 0567 OSLO

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1897

GNR 227 BNR 115 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS RODELØKKA RODE 3

Verdivurdert til

4 600 000

354 509	4 954 509	123 863
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	40 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1897

Fellesutgifter	4 039
Formue	34 391
Soverom	1
Etasje	3

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Romsdalsgata 7 B 49 m²	1900	5. etg	2 sov	19.06.2026	5 950 000	**5 775 000**	427 813	6 202 813	**126 588**
2	Dælenenggata 28 A 46 m²	1899	1. etg	2 sov	09.06.2026	5 065 000	**4 925 000**	321 366	5 246 366	**114 051**
3	Christies gate 11 49 m²	1933	1. etg	2 sov	20.05.2026	5 190 000	**5 300 000**	102 439	5 402 439	**110 254**
4	Christian Michelsens gate 49 54 m²	1934	4. etg	2 sov	12.07.2026	5 700 000	**5 650 000**	0	5 650 000	**104 630**

En lys og innbydende 2-roms andelsleilighet med attraktiv beliggenhet på sjarmerende Rodeløkka. Her bor du tilbaketrukket i rolige omgivelser, samtidig som Grünerløkka, Carl Berner og et bredt utvalg av kaféer, restauranter, parker og kollektivtransport ligger bare en kort spasertur unna.
Leiligheten ligger fint til i byggets 3. etasje og har en gjennomgående planløsning som gir godt med lysinnslipp og en luftig romfølelse.

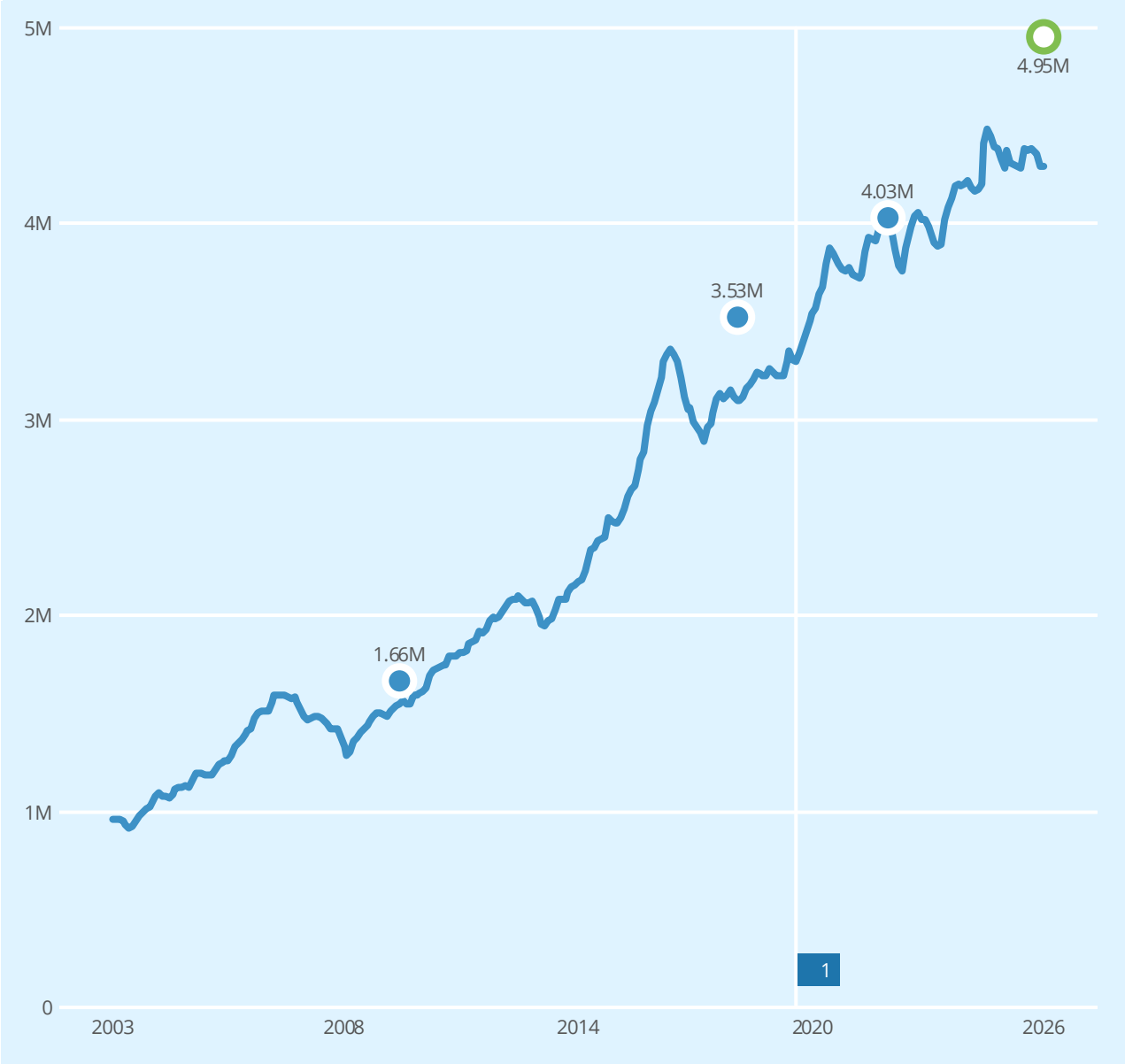
- God planløsning med separat kjøkken
- Store vindusflater og godt lysinnslipp
- Skjermet beliggenhet med utsyn mot bakgård
- Ingen forkjøpsrett eller dokumentavgift
- Mulighet for etablering av soverom 2
- Kjellerbod
- IN-ordning

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
31.05.2022	23.08.2022	27.09.2022	3 990 000	3 990 000	44 993	4 034 993	2
22.09.2018	01.10.2018	05.12.2018	3 300 000	3 480 000	46 252	3 526 252	
11.01.2010	12.04.2010	10.05.2010	540 000	565 000	1 098 278	1 663 278	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Leiligheter til salgs i RODELØKKA RODE 3 grunnkrets nå

6
leiligheter til salgs

7.1M
6.9M
6 604 000 Prisantydning i snitt
6.3M
6.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
101
dager

Leiligheter solgt i RODELØKKA RODE 3 grunnkrets siste 3 mnd

11
leiligheter solgt

5.9M
5.7M
5 655 000 Salgspris i snitt
5 546 000 Prisantydning i snitt
5.3M

Solgt i snitt i løpet av
29
dager

for 1.8% over prisantydning

Analyse m²-priser

123 863 Dælenenggata 38 C
Totalpris 4 954 509

118 529 RODELØKKA RODE 3 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

107 561 Grünerløkka bydel i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Dælenenggata 38 C, 0567 OSLO

OSLO kommune

gnr. 227, bnr. 115

Andelsnummer 17

Sum areal alle bygg: BRA: 40 m² BRA-i: 40 m²



Befaringsdato: 02.07.2026 **Rapportdato:** 31.07.2026 **Oppdragsnr.:** 14757-2486 **Eiendomsverdi ref nr:** RP1120

Foretak: Eiendomsressurs AS **Takstingeniør:** Andreas Høieggen

BNA

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Eiendomsressurs AS

Eiendomsressurs AS er et profesjonelt og uavhengig takstforetak som leverer tilstandsrapporter og verdivurderinger av bolig. Foretaket legger vekt på høy faglig kvalitet, tydelig kommunikasjon og rapporter som er forståelige og relevante for både selger og kjøper.

Med solid bransjeerfaring og oppdatert kunnskap om gjeldende regelverk bidrar Eiendomsressurs AS til trygge og forutsigbare bolighandler.

Andreas Høieggen er ansvarlig takstmann i Eiendomsressurs AS, med 8 års erfaring innen tilstandsvurdering og verdivurdering av bolig. Han har solid faglig bakgrunn og bred praktisk erfaring fra boligmarkedet i Oslo-området og Akershus.



Rapportansvarlig

Andreas Høieggen
Uavhengig Takstingeniør
andreas@bnanalyse.no
462 70 000

Medlem av NITO

EIENDOMSRESSURS AS
TAKSERING OG EIENDOMSFORVALTNING

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fellesarealer/felles bygningsdeler uten særlig nær tilknytning til seksjonen/andelen er utelatt i tråd med forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel).

Andelsleilighet - Byggeår: 1897

UTVENDIG Gå til side

Byggemåte: klassisk bygård oppført med fundamenter og grunnmur av natur- og teglstein. Ukjent grunn. Bærende konstruksjoner i mur. Etasjeskillere av trebjelkelag. Fasader av pussede flater. Valmtak i trekonstruksjoner med ukjent tekking (ikke besiktiget).

Det er vinduer med 2-lags og 3-lags glass fra 2024 iht. eier.

Eldre entredør.

INNVENDIG Gå til side

Oppvarming:
Panelovner
Elektrisk gulvvarme på bad

Garderobeskap i soverom.

Overflater utenom våtrom, kjøkken og boder:
Gulv: parkett (2025)
Vegger: malte flater
Tak: malte flater

Innerdører: Slette, lette slagdører

VÅTROM Gå til side

Baderom fra 1988 iht. tidligere annonse. Oppgradert med flis på flis og ny membran i dusjsone i 2005 (ingen dokumentasjon)
Flis på gulv og vegger. Malt tak.
Vegghengt toalett. Servant. Dusjhjørne. Opplegg til vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken fra 2025. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.
Det er parkett på gulv.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er innvendige vannledninger av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Det er ukjent alder på anlegget, men det legges til grunn (på bakgrunn av manglende info/dok.) en alder på minst 33 år.

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør, innvendig svarte eller hvite rør.

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Sikringsskap med automatsikringer.

Brannslukningsapparat 6 kg. Røykvarslere er installert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

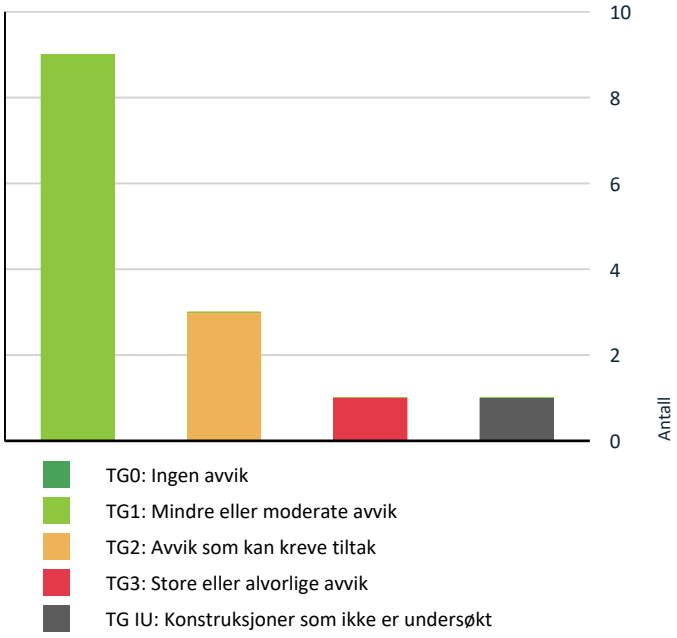
Andelsleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Vær oppmerksom på at når tegning(er) ikke er fremlagt for takstingeniøren, kan det ikke utelukkes avvik som ellers kunne vært avdekket.

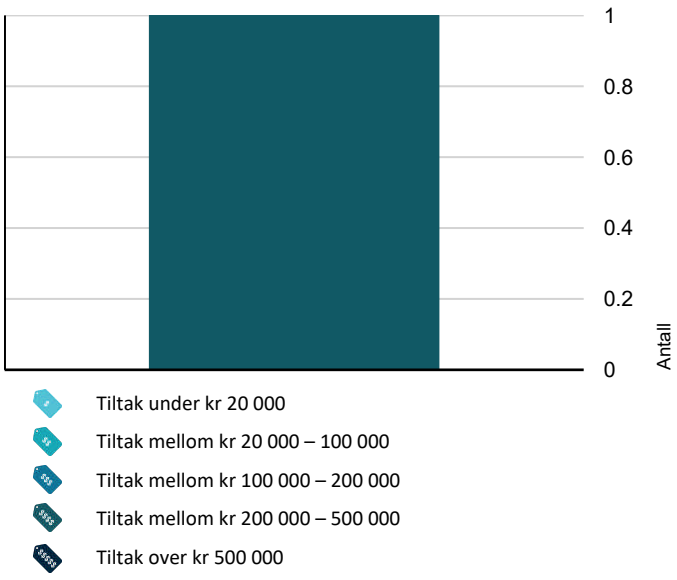
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 3. etasje > Bad > Generell Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det mangler samsvarserklæring for det meste av anlegget. Det er fremvist samsvar for: Beskrivelse av anlegget/arbeidet; sikringsskap: Rehab av sikringsskap. Byttet 5 Automat sikringer med nye Schneider JFA samt montert lastbryter og overspenningsvern Bad: Byttet delvis defekt termostat med ny CTM Mtouch. Byttet delvis defekt speil armatur med SG Veiw. Styres av eksisterende 2pol bryter. Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1897

Kommentar
Kilde: Ambita

Anvendelse
Boligformål

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men er eldre og vil trenge løpende vedlikehold/oppgraderinger.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er vinduer med 2-lags og 3-lags glass fra 2024 iht. eier.

Merknad: Det er kun foretatt funksjonstesting av enkelte vinduer (stikkprøver, 50% av vinduene i boligrom).

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Eldre entredør.

Vurdering av avvik:
- Entré-/ytterdøren tetter ikke skikkelig og tar noe i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak
- Luftlekkasjer og kald trekk kan oppstå som følge av utettheter.
- Det må påregnes justering av entrédør/ytterdør.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt eller kjent om det er utarbeidet tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan eller lignende for fellesdeler i bygget.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Overflater utenom våtrom, kjøkken og boder:
Gulv: parkett (2025)

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Overflater utenom våtrom, kjøkken og boder:
Vegger: malte flater
Tak: malte flater

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 12 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Slette, lette slagdører

Merknad: Innerdørene har normal slitasjegrad.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

På befaringstidspunktet ble det opplyst at det ikke er kjent forekomst av skadedyr eller fuktkrevende insekter.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Baderom fra 1988 iht. tidligere annonse. Oppgradert med flis på flis og ny membran i dusjsone i 2005 (ingen dokumentasjon)
Flis på gulv og vegger. Malt tak.
Vegghengt toalett. Servant. Dusjhjørne. Opplegg til vaskemaskin.

TG3: På bakgrunn av NS3600:2025 Tabell C.1 - våtrommet er fra før år 2000 og får automatisk tilstandsgrad 3
TG3: Rustskader på skruer i sluk
TG2: Ingen dokumentasjon
TG3: Utetthet i vegg i våtsone under servant
TG2: Alder på sluk
TG2: Ikke konstatert membran i rommet
TG2: Fall på gulv
TG2: Skade på servsntskap
TG2: Det er ikke drensåpning for vegghent toalett

Merknad: Avvikslisten er ikke ment å være uttømmende.

Årstall: 1988 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Ved fortsatt bruk anbefales det å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann (endrer ikke tilstandsgrad).

Før eventuell renovering av våtrommet bør styret kontaktes med hensyn til sluk, vann- og avløpsrør.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Merknad: Hull tatt i forbindelse med tidligere tilstandsrapport er benyttet. Hull er tatt fra stuen. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent) eller ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i veggen mot våtrom.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken fra 2025. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

Det er parkett på gulv.
Til informasjon: Det ble utført rutinemessig fuktsøk med Protimeter MMS3 i benkeskap og på gulv foran kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og oppvaskkum. Det er ikke registrert eller observert symptomer på skadelig fukt. Det er ikke flyttet på hvitevarer eller demontert sokkel.

Merknad: Det bør vurderes komfyrvakt og lekkasjestopper for alle kjøkken, selv om dette ikke var krav ved etableringsåret og er frivillige tiltak.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres. Manglende forsert avtrekk fra kjøkken kan føre til akkumulering av fukt og stekos og kan bidra til å redusere luftkvaliteten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er innvendige vannledninger av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Det er ukjent alder på anlegget, men det legges til grunn (på bakgrunn av manglende info/dok.) en alder på minst 33 år.
Merknad: Stoppekranen internt i boenheten er ikke lokalisert. Det er felles stoppekran i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Det er ikke stoppekran internt i boenheten/stoppekranen er ikke lokalisert.

Konsekvens/tiltak
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Manglende hovedstoppekran i boenheten kan medføre forsinket stenging av vann ved lekkasje, med økt risiko for vannskader. Det anbefales å etablere hovedstoppekran i boenheten.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør, innvendig svarte eller hvite rør.
Forhold rundt stakemulighet og lufting er ikke kjent for takstingeniør.
Tilstandsgraden er basert på synlige rør. Felles røropplegg er ikke vurdert.

Det opplyses at eier ikke opplever sjenerende støy fra avløpsrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Til informasjon: Ventilasjonen er i henhold til krav/skikk ved byggeår. Merk at det stilles strengere krav til luftutskiftning og energieffektivitet for nye boliger i dag. Eldre ventilasjonsløsninger kan oppleves som utilstrekkelige etter dagens belastning, og det kan være behov for ytterligere ventilering med for eksempel åpning av vinduer. Ventilasjonens effekt vil være avhengig av været.

TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det foreligger kontrollrapport fra 01.07.2026 utarbeidet iht. NEK 4052: 2020 avsnitt 8. Utført av EL Alliansen AS ID 1722592.

Sikringsskap med automatsikringer.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for det meste av anlegget. Det er fremvist samsvar for: Beskrivelse av anlegget/arbeidet; sikringsskap: Rehab av sikringsskap. Byttet 5 Automat sikringer med nye Schneider JFA samt montert lastbryter og overspenningsvern Bad: Byttet delvis defekt termostat med ny CTM Mtouch. Byttet delvis defekt speil armatur med SG Veiw. Styres av eksisterende 2pol bryter.

Konsekvens/tiltak
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukningsapparat 6 kg. Røykvarslere er installert.

Tilstandsrapport

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for det meste av anlegget. Det er fremvist samsvar for: Beskrivelse av anlegget/arbeidet; sikringsskap: Rehab av sikringsskap. Byttet 5 Automat sikringer med nye Schneider JFA samt montert lastbryter og overspenningsvern Bad: Byttet delvis defekt termostat med ny CTM Mtouch. Byttet delvis defekt speil armatur med SG Veiw. Styres av eksisterende 2pol bryter.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

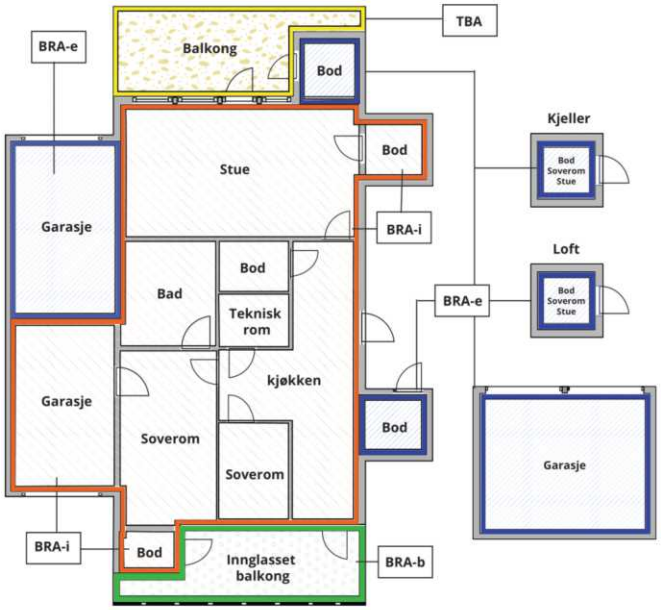
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	40			40	
SUM	**40**				
SUM BRA	**40**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner av typen blk2go fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

BRA-i er målt til ca. 39,6 m² og er avrundet til 40 m² iht. matematiske avrundingsregler.

I tillegg til nevnte arealer er det en kjellerbod vis av eier med gulvareal på ca. 3 m² (ikke måleverdig areal pga. lav takhøyde)

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Vær oppmerksom på at når tegning(er) ikke er fremlagt for takstingeniøren, kan det ikke utelukkes avvik som ellers kunne vært avdekket.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.7.2026	Andreas Høieggen	Takstingeniør
	Celine Karolina Piercey-Grøstad	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	227	115		0	943.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Dælenenggata 38 C

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0302/DÆLENENGGATEN 38 BORETTSLAG	987993332	H0302		Piercey-Grøstad Celine Karolina, Piercey-Grøstad Isaac-Akira

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

17

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Regulering

Det er ikke innhentet eller vurdert forhold rundt regulering.

Om tomten

Felles eiet tomt.

Tinglyste/andre forhold

Forhold rundt servitutter og heftelser ikke vurdert eller innhentet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 28.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Park	Oppdragsnr.	6260364
Addresse	Dælenenggata 38 C		
Postnr.	0567	Sted	OSLO
Selgers navn	Isaac-A Piercey-Grøstad		
Selgers navn	Celine K Piercey-Grøstad		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

23.august 2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Fra september 2022

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ja. Se tilstandsrapportens punkt om våtrom. Vi har ikke selv opplevd lekkasje, fukt, lukt eller andre problemer i vår eiertid.

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Våtrom ble oppgradert av tidligere eier i 2005, flis på gulv og vegger, malt tak og ny membran i dusjsone.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Utførende og dokumentasjon er ukjent for oss.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ny membran i 2005.

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet delvis defekt termostat med ny CTM Mtouch. Byttet delvis defekt speil armatur med SG Veiw. Styres av eksisterend.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring fra Boligelektrikeren.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
I P
C K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Skift av vinduer og full rehabilitering av fasade i 2024. Arbeidet ble bestilt og administrert av borettslaget.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Vedlagt vedlikeholdsdokumentasjon for vinduene. Arbeidet ble gjennomført i regi av borettslaget. Ifølge tilgjengelig dokumentasjon var Grønn Teknologi Norge prosjektansvarlig og Takst og Vindu Spesialisten utførende.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Sikringsskapet ble rehabilitert i 2021. Fem automatsikringer ble skiftet, og det ble montert lastbryter og overspenningsvern. Termostat og speilarmatur på badet ble også skiftet. I 2026 ble avvik etter el-kontroll utbedret av registrert elektrovirksomhet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

2021: Samsvarerklæring fra Boligelektrikeren2026: Bolig og brannforebyggende kontrollrapport utarbeidet iht. NEK 405-2, utført av El Alliansen

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

El Alliansen

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til 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?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er ikke mulig med egen parkeringsplass, kun gateparkering.

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 28.07.2026

Signert av *Isaac-A Piercey-Grøstad*

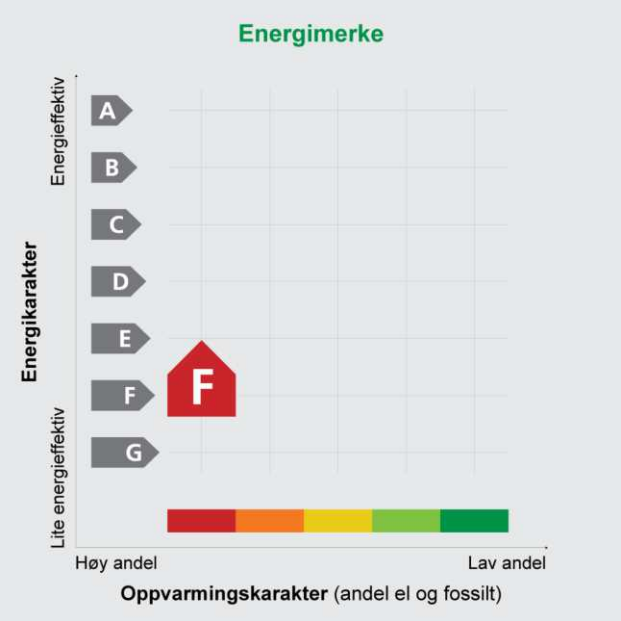
Signert av *Celine K Piercey-Grøstad*

Initialer selger:
I P
C K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Dælenenggata 38 c
Postnr	0567
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	Andel 17 / H0302
Gnr.	227
Bnr.	115
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0302
Merkenr.	A2018-916478
Dato	16.08.2018



Innmeldt av	Anna Louise Leganger Aaserud

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk: 7 899 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

7 899 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1888
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	41
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Dælenenggata 38 c
Postnr/Sted: 0567 Oslo
Leilighetsnummer: H0302
Bolignr: H0302
Dato: 16.08.2018 10:28:35
Energimerkenummer: A2018-916478
Ansvarlig for energiattesten: Anna Louise Leganger Aaserud
Energimerking er utført av: Anna Louise Leganger Aaserud

Gnr: 227
Bnr: 115
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér 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.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Dælenenggata 38C

Nabolaget Rodeløkka - vurdert av 396 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 23 klasser	7 min 0.6 km
Sagene skole (1-10 kl.) 494 elever, 24 klasser	9 min 0.7 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 276 elever, 21 klasser	10 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	17 min 1.4 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	10 min 0.8 km
Hersleb videregående skole	18 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Dælenenga Linje 30	2 min 0.1 km
Biermanns gate Linje 11, 12, 18	6 min 0.5 km
Carl Berners plass Linje 5	10 min 0.8 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	19 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.6 km

BARNEHAGER

Hallenparken barnehage (0-5 år) 88 barn	4 min 0.3 km
Barnas Hus barnehage (1-5 år) 167 barn	5 min 0.4 km
Konfektfabrikken barnehage (1-5 år... 67 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Joker Dælenenggata	1 min
Spar Dælenenggata	3 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Carl Berner Torg	9 min
Apotek 1 Ringnes Park Senter	6 min
Vinmonopolet Carl Berner	12 min

SPORT

Hallenhagen	5 min
Grünerløkka skole	6 min
OsloHelseStudio Rodeløkka	4 min
Fresh Fitness - Carl Berner	7 min

«Ganske stille og rolig, samtidig som det er meget sentralt :)»

— Sitat fra en lokalkjent

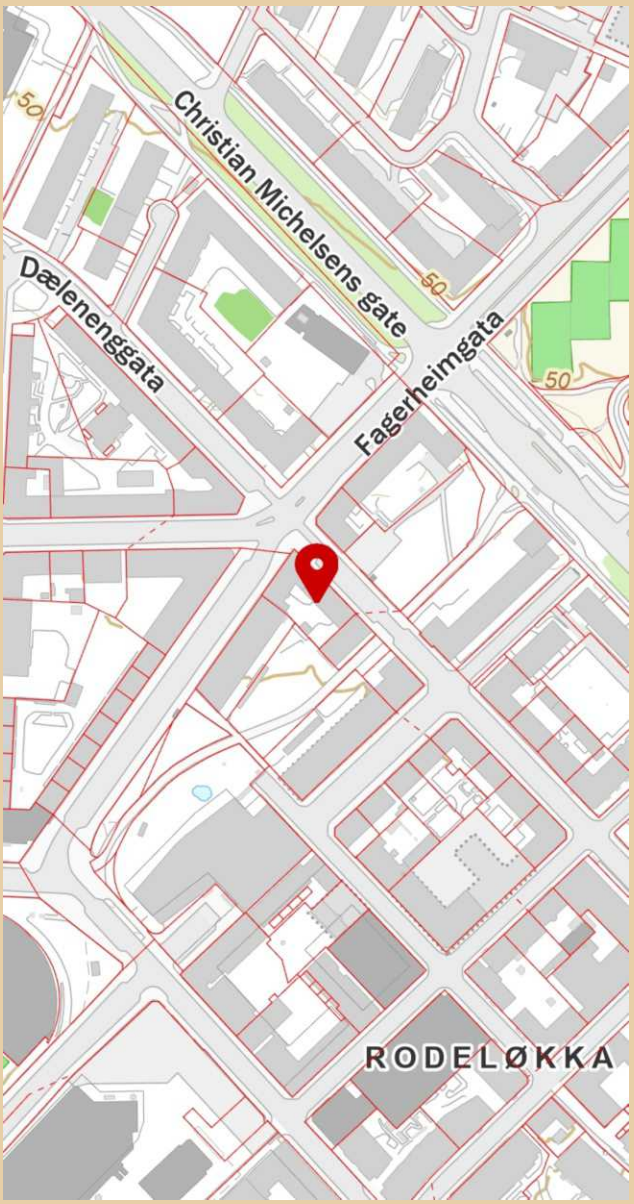
Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Trikk
- Gående



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

Park Eiendomsmegling AS
Sorgenfrigata 11
0367 OSLO

Att.: Therese Kobbeltvedt

Deres ref.: 6260364
Vår ref.: 15-1-17 03.07.2026

Andel 17 i Dælenenggaten 38 Borettslag

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

Boligselskap:	Dælenenggaten 38 Borettslag
Org.nr.:	987993332
Andelsnummer:	17
Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr.:	77442357
Eier:	Wennberg Grøstad, Celine Piercey, Isaac
Adresse:	Dælenenggata 38C, 0567 OSLO

Ligningsmessig fordeling:

Andel fellesgjeld pr 31.12.2025	354 509
Andel formue pr 31.12.2025	34 391

Felleskostnader pr måned:

LÅN NR: 1720710785; AKONTO RENTE 1720.71.07859	1 325,00
BREDBÅND	269,00
LÅN NR: 1720710785; AKONTO AVDRAG 1720.71.07859	411,00
LÅN NR: 1720700853; AKONTO RENTE 4	206,00
LÅN NR: 1720700853; AKONTO AVDRAG 4	65,00
VEDLIKEHOLDSFOND	100,00
STYREHONORAR	167,00
DUGNADAVGIFT	200,00
TRAPPEVASK	100,00
FELLESKOSTNADER	1 196,00

Totale felleskostnader pr. mnd: 4 039,00

Vennligst sjekk evt. restanse ved oppgjør.

Langsiktig gjeld:
Se vedlagte nedbetalingsplaner.

Lånenummer 17207008532	saldo per 03.07.2026	kr. 44 202,-
Lånenummer 17207107859	saldo per 03.07.2026	kr. 307 536,-

Begge lån er IN lån. Det er mulig å nedbetale IN lånene to ganger i året, juni og desember.

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

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

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

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

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

Det er viktig å oppgi e-postadresser til alle nye eiere.

Vi må ha dette for utsending av ligningsoppgaver og for tilgang til boligselskapets portalløsning.

Eierskiftemelding må sendes til forvaltning@phm.no

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

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

Med hilsen
PHM Forvaltning AS

Innkalling

Årsmøte 2026

Dælenenggt 38

Tidsrom	17. juni 18:30 - 19:30
Invitasjon sendt	10. jun. 00:35
Møteform	Fysisk



Lettstyrt

1. Konstituering

1.1. Møteleder

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.2. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.3. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.4. Referent

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.5. Protokollvitner

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav
Orienteringssak

2. Årsrapport/Årsberetning

Beskrivelse
Se årsberetning.

Forslag til vedtak
Årsberetning tas til etterretning.

Vedlegg
D38_styrets årsberetning 2024-2025 .pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

3. Regnskap

Vedlegg
4a1e0d3f-7180-4b0d-81ed-f6ce202960b3.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

4. Honorar til styret

Beskrivelse
Honorar til styret har i flere år vært 66000kr til fri disposisjon. I forrige periode ble det disponert 20.000kr til hvert styremedlem, samt 6000kr til Stig for sitt gode arbeid med snørydding og gressklipping.

Forslag til vedtak
Honorar foreslås uendret.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

5. Innkommende saker

5.1. Fjerning av gammel infrastruktur til teletjenester

Beskrivelse
Leiligheter har flere bokser og ledninger som muligens ikke er i bruk. Det foreslås å utrede hva som er i bruk og få fjernet resten, samt sørge for at det ikke akkumulerer seg mer fremover.

Forslag til vedtak
Vedtak I: Skal borettslaget gjøre en innsats (eller undersøke hva det vil koste) for å få fjernet ledninger og ubrukelige gjenstander i forbindelse med eldre installeringer, som ikke lenger er i bruk?

Vedtak II: Ved leverandørbytte bør man stille krav om at utstyr blir fjernet om avtalene avbrytes.

Styrets innstilling
Styret har ingen innstilling til saken.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

6. Saker fra styret

6.1. Utette vinduer.

Beskrivelse
Etter fasaderenoveringsprosjektet med utskiftning av vinduer har borettslaget havnet i en fastlåst situasjon med entreprenør. Vår representant har dokumentert at rømningsvinduer/brannvinduer som er installert i etasjer 1-4 ikke er tett etter gjeldende standard. Entreprenør har i sitt siste tilsvar uttalt at de ikke mener de er forpliktet til å besørge retting av dette. Andelseiere må ta stilling til om vinduene slik de er nå er tilfredsstillende tett, eller om borettslaget skal ta saken videre - hvor neste skritt vil være rettslig.

Forslag til vedtak
Alternativ 1: Borettslaget aksepterer entreprenørens siste løsning som tilfredstillende.

Alternativ 2: Borettslaget aksepterer ikke entreprenørens siste løsning som tilfredsstillende, og tar rettslige skritt for å få rettet mangelen.

Styrets innstilling
Styret har ingen innstilling til saken.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

7. Valg

Styreleder

Oscar Troy Arntzen (For 1 år)

Styremedlem (2 til valg)

Martine Mørk (For 1 år)
Alexander Dvergsnes (For 1 år)

Varamedlem

Anne Katrine Sharman (Ikke på valg)
Tarjei Ødegård (Ikke på valg)

1. STYRETS ÅRSBERETNING 2025

Styrets årsberetning for 2025 beskriver saker av betydning for årsregnskapet 2025, samt arbeid utført av styret for den siste styreperioden, dvs. fra juni 2025 - juni 2026.

Styret i 2025/2026 har bestått av:

Oscar Arntzen	Styreleder
Martine Enge	Styremedlem
Alexander Dvergsnes	Styremedlem
Thale Håland	Varamedlem

Forretningsfører

Forretningsfører for Borettslag Dælenenggata 38 er PHM Forvaltning AS.

Revisor

Revisor for Borettslag Dælenenggata 38 i 2025 har vært Leo Revisjon DA.

Styremøter og utført arbeid

I 2025/2026 har styret avholdt 3 styremøter. Styret har ellers hatt løpende kontakt på e-post / telefon og løst oppgaver digitalt.

1. **Byggeteknisk/Bomiljø**

   a. **Kodebrikke-system / calling anlegg / dør inn til bygård**
   I denne perioden har kodebrikke-systemet, callinganlegget og inngangsdørene til bygården i all hovedsak fungert som normalt. Tidligere utfordringer knyttet til postlåsen og funksjonaliteten til bodlåsene er løst. Etter at styret byttet ut låsesystemet i bodene til det samme pålitelige systemet som brukes på inngangsdørene, er alle dører nå fullt fungerende og pålitelige for beboerne. Løpende vedlikehold og oppdatering av navn i callinganlegget gjøres periodevis av låsesmed.

   b. **Brann- alarm/system**
   Etter å ha inngått en ny alarmavtale med Elotec og implementert tiltak mot feilalarmer fra Jokers anlegg, har det vært betydelig færre feilalarmer i borettslaget. Nye brannslukningsapparater ble kjøpt i 2023/24-perioden og plassert i oppgangene og fellesarealene. Kontroll av brannanlegget ble utført i 2026 og gjøres årlig gjennom den nye serviceavtalen. Tidligere utløsninger av Jokers brannalarm, som plaget borettslaget, blir fakturert Joker, og det ble bestemt at alarmselskap fremover raskere vil kontaktes for utrykning dersom Jokers alarm utløses uten tiltak fra deres side.

   c. **Forsikringssaker**
   Det har vært én mindre forsikringssak i perioden, tilknyttet vannlekkasje. Forsikringssaker fra forrige periode er alle avsluttet.

   d. **Vindu og rehabiliteringsprosjektet**
   Styret har brukt mye av tiden sin i perioden 2025/2026 på vindu- og rehabiliteringsprosjektet. Pr. nå gjenstår kun å avslutte reklamasjonen på dårlig tetting i rømningsvindu (tidligere kalt brannvindu). Videre fremdrift fra borettslagets side i denne saken skal avgjøres på generalforsamling, se eget punkt i sakslisten.

   e. **Dugnad**
   Det har blitt gjennomført to dugnader i løpet av perioden. Fokus har vært fjerning av tagging på fasade, rydding av utebod, og generell opprydning i bakgården.

   f. **Trappevask**
   Trappevask utføres 3 ganger i måneden. Denne ordningen fungerer veldig greit, men har økt over 20% i pris på 2 år.

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

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

   h. **Kameraovervåking**
   Kameraovervåking har ikke blitt brukt i perioden.

   i. **Skilting og rasfare**
   Styret overvåker forholdene over vinteren og setter opp skilt om nødvendig.

   j. **Skadedyr**

Borettslaget har avtale med Anticimex som overvåker gården og det er satt ut smartbokser i borettslaget. Det har ikke blitt observert spor etter skadedyr i bygget.

2. Administrative oppgaver

a. Bredbåndstjenester

Bredbåndstjenester funker fint, og vi har ikke mottatt noen klager på internett. Beboere kan nå velge mellom ulike blandinger av tv og internett, og også velge bort TV i sin helhet.

b. HMS

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

c. Kostnadsdeling av fasadeprosjektet

Styret vil viderefakturere de kostnader som tilhører Joker, som er i et sameie av bygget med borettslaget når prosjektet avsluttes fullstendig. Jokers andel estimeres til å være i området 1 million. Pengene som kommer inn fra dette er vedtatt på generalforsamling i 2025 å utbetales til andelseierne etter eierbrøk - i snitt om lag kr 30.000 pr andelseier.

d. Utbetaling av overskytende omløpsmidler

Utbetaling av overskytende omløpsmidler ble i perioden utbetalt til andelseierne, slik det ble vedtatt på generalforsamling i 2025.

e. Lettstyrt (elektronisk plattform for Borettslaget)

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

Styrets årsberetning er skrevet av styreleder Oscar Troy Arntzen, samt styremedlemmer Alexander Dvergsnes og Martine Mørk.
Oslo, 07.06.2026

Henstillinger fra Styret

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

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

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

d. **Måking av takterasser**
For de som har takterrasser ønsker vi å minne om at det er lurt å jevnlig måke disse for snø.

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

OBS: Styret blir flere ganger årlig kontaktet av beboere som ikke finner stoppekran for sin leilighet. Det er stoppekran i **alle leiligheter.** Dersom du ikke finner din egen stoppekran, kontakt rørlegger og ikke utfør arbeid på rørene dine.

f. **Adgang til gården**
Vi må ta vår egen sikkerhet på alvor – og ikke slippe inn uvedkommende i bakgården eller i oppgangene. Vi opplever at tiltakene med kodebrikker, ny port og videocalling har ført til økt sikkerhet. Det er likevel opptil hver av oss å sørge for at uvedkommende ikke får adgang til gården. Noen tips:

i. Sjekk callingskjermen for å se hvem som ringer på før du slipper inn
ii. Bare slipp egen besøkende inn til gården
iii. Unngå at «ukjente» blir med deg inn i gården. La dem sørge for egen inngang til gården ved å ringe på hos den de skal besøke
iv. Rapporter mistet kodebrikke omgående til styret

BankID Qualified Signing
Mørk, Martine
2026-04-08
BankID Qualified Signing
Dvergsnes, Alexander
2026-04-08
BankID Qualified Signing
Arntzen, Oscar Troy
2026-04-09

Dælenenggaten 38 Borettslag

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Dælenenggaten 38 Borettslag Org.nr. 987993332

Utarbeidet av PHM Forvaltning AS

Vedlegg: Regnskap - 4a1e0d3f-7180-4b0d-81ed-f6ce202960b3.pdf

Dælenenggaten 38 Borettslag

Resultatregnskap år 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Inntekter felleskostnader		898 392	898 392	898 392	700 000
Inntekter vedlikeholdsfond		39 600	39 600	39 600	39 600
Inntekter kabel-TV/ bredbånd		106 524	131 802	106 524	106 524
Inntekter renter		877 542	1 057 747	0	0
Inntekter avdrag		187 165	86 415	0	0
Andre inntekter	1	77 485	78 687	75 000	75 000
Inntekter dugnad		25 200	18 000	25 200	49 200
Inntekter trappevask		39 600	39 600	39 600	39 600
Inntekter styrehonorar		66 132	66 132	66 000	66 000
Sum inntekter		**2 317 640**	**2 416 375**	**1 250 316**	**1 075 924**
Kostnader					
Lønn	2	75 306	75 306	75 306	75 306
Kommunale avgifter		294 313	271 118	300 000	303 000
Strøm og varme		89 175	88 249	100 000	100 000
TV og bredbånd		106 524	131 804	106 524	106 524
Renhold		69 345	63 643	68 000	75 000
Reparasjon og vedlikehold	3	173 366	10 509 088	201 000	130 000
Forretningsførsel og honorarer	4	79 636	127 560	86 000	81 000
Forsikring		172 755	149 656	180 000	187 000
Egenandel forsikring		10 000	10 000	10 000	0
Andre driftskostnader	5	27 570	27 719	44 050	44 050
Sum kostnader		**1 097 990**	**11 454 142**	**1 170 880**	**1 101 880**
Driftsresultat		**1 219 650**	**-9 037 767**	**79 436**	**-25 956**
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		77 102	81 487	57 000	40 000
Finanskostnader		877 542	1 057 747	0	0
Sum finans	**6**	**-800 440**	**-976 260**	**57 000**	**40 000**
Resultat		**419 210**	**-10 014 027**	**136 436**	**14 044**

Vedlegg: Regnskap - 4a1e0d3f-7180-4b0d-81ed-f6ce202960b3.pdf

Dælenenggaten 38 Borettslag

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Bygninger	7	55 258 232	55 258 232
Sum anleggsmidler		**55 258 232**	**55 258 232**
Omløpsmidler			
Kunder fordringer		104 758	53 450
Forskuddsbetalte kostnader		229 039	194 206
Sum fordringer	**8**	**333 797**	**247 656**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	**9**	**1 418 432**	**5 269 182**
Sum omløpsmidler		**1 752 230**	**5 516 838**
Sum eiendeler		**57 010 462**	**60 775 070**

Vedlegg: Regnskap - 4a1e0d3f-7180-4b0d-81ed-f6ce202960b3.pdf

Dælenenggaten 38 Borettslag

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Andelskapital	10	165 000	165 000
IN fellesgjeld	11	32 579 463	32 041 893
Opptjent egenkapital	12	-11 108 875	-9 028 081
Sum egenkapital		**21 635 588**	**23 178 812**
Gjeld			
Borettsinnskudd		19 640 000	19 640 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	15 146 500	15 871 235
Sum langsiktig gjeld		**34 786 500**	**35 511 235**
Leverandørgjeld		146 589	260 054
Annen kortsiktig gjeld	14	441 784	1 824 968
Sum kortsiktig gjeld		**588 373**	**2 085 022**
Sum egenkapital og gjeld		**57 010 462**	**60 775 070**

OSLO, 27.03.2026
Dælenenggaten 38 Borettslag

Oscar Troy Arntzen	Martine Mørk	Alexander Dvergsnes
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Vedlegg: Regnskap - 4a1e0d3f-7180-4b0d-81ed-f6ce202960b3.pdf

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

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

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

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

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

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

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

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

Foretaket er et Borettslag i kommune 0301 Oslo .

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Nøkkel	400	0	0	0
Forsinkelsesrenter	0	3 104	0	0
Diverse inntekter	0	76	0	0
Utlegg- refusjon	77 085	75 507	75 000	75 000
Sum andre inntekter	**77 485**	**78 687**	**75 000**	**75 000**

Inntekter refusjon gjelder kostnader til næringsseksjon.

Vedlegg: Regnskap - 4a1e0d3f-7180-4b0d-81ed-f6ce202960b3.pdf

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre og	66 000	66 000	66 000	66 000
Arbeidsgiveravgift	9 306	9 306	9 306	9 306
Sum lønnskostnader	**75 306**	**75 306**	**75 306**	**75 306**

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP.
Styrehonorar til fordeling for 2025 er kr. 66 000. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg. Utbetaling skjer etter årsmøtet.

Note 3 Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Skadedyrkontroll	13 221	12 366	14 000	14 000
Rep. og vedlikehold bygninger	75 134	61 101	30 000	59 000
Sylinder,lås,port	13 617	23 886	20 000	20 000
Drift/vedlikehold utvendig	0	22 716	25 000	25 000
Vedlikehold prosjekt	0	10 389 019	100 000	0
El-arbeid	13 710	0	0	0
Brannalarm	45 791	0	12 000	12 000
Rørlegger arbeid	11 893	0	0	0
Sum vedlikehold	**173 366**	**10 509 088**	**201 000**	**130 000**

Note 4 Honorarer

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	16 594	17 125	21 000	18 000
Forretningsførerhonorar	49 048	52 855	55 000	53 000
Andre Honorarer	13 995	57 580	10 000	10 000
Sum honorar	**79 636**	**127 560**	**86 000**	**81 000**

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

Vedlegg: Regnskap - 4a1e0d3f-7180-4b0d-81ed-f6ce202960b3.pdf

Note 5 Andre kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Miljøgebyr	0	5 000	5 000	5 000
Dugnadskostnader	5 603	747	15 000	15 000
Porto	0	23	300	300
Ligningsoppgaver	820	840	1 000	1 000
Kopiering, trykking	1 300	1 233	1 500	1 500
Styreportal	2 250	2 251	2 250	2 250
Bank og kortgebyr	8 327	7 320	9 000	9 000
Forsinkelsesgebyr	0	140	0	0
Annen kostnad	9 273	10 167	10 000	10 000
Øreavrunding	-2	-2	0	0
Sum andre kostnader	**27 570**	**27 719**	**44 050**	**44 050**

Note 6 Finans

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renteinntekter	57 137	67 504	50 000	25 000
Renter fra Kravia	4 884	0	0	0
Annen finansinntekt	15 081	13 983	7 000	15 000
Sum finansinntekter	**77 102**	**81 487**	**57 000**	**40 000**
Rente lån 1720.70.08532	367 247	641 756	0	0
Rente lån 1720.71.07859	510 295	415 991	0	0
Sum finanskostnader	**877 542**	**1 057 747**	**0**	**0**
Sum finans	**-800 440**	**-976 260**	**57 000**	**40 000**

Vedlegg: Regnskap - 4a1e0d3f-7180-4b0d-81ed-f6ce202960b3.pdf

Note 7 Bygninger

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

Bygningen avskrives ikke. Det har ikke vært tilgang eller avgang i løpet av året. Vedlikeholdet som er utført i 2025 anses å dekke verdiforringelsen på bygningen. Ytterligere avsetning anses ikke som nødvendig.

Note 8 Fordringer

Fordringene er vurdert til pålydende. Fordringene består av:

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Sum kundefordringer	**104 758**	**53 450**
Mellomregning lån	0	0
Forskuddsbetalte kostnader	202 408	167 575
Forskuddsbetalt TV/ internett	26 631	26 631
Sum andre fordringer	**229 039**	**194 206**
Sum fordringer	**333 797**	**247 656**

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

Andre forskuddsbetalt kostnader er forsikring og skadedyrkontroll.

Vedlegg: Regnskap - 4a1e0d3f-7180-4b0d-81ed-f6ce202960b3.pdf

Note 9 Bank
Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto kr 307 944 , kapital konto kr 448 230 , vedlikehold fond konto kr 449 248 og BN bank konto kr 213 010 .
Av bankinnskudd utgjør bundne midler i form av skattetrekk kr. 0.

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

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

Det var 12 av 33 andeler har nedbetalt sin andel lån og 19 andeler har delvis nedbetalt på lån 1720.70.08532

Det var 5 av 33 andeler har nedbetalt sin andel lån og 1 andeler har delvis nedbetalt på lån 1720.71.07859

Det er foretatt individuell nedbetaling av fellesgjeld i 2025 med kr 537 570.

Det er 1 andel som har foretatt individuell nedbetaling av fellesgjeld i 2025.

Note 12 Opptjent egenkapital

		Regnskap 2025	Regnskap 2024
Egenkapital	**01.01.**	**- 9 028 081**	**985 946**
Årets resultat		**419 210**	**-10 014 027**
Utbetaling midler		**- 2 500 004**	
Egenkapital	**31.12**	**- 11 108 875**	**- 9 028 081**

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

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

Vedlegg: Regnskap - 4a1e0d3f-7180-4b0d-81ed-f6ce202960b3.pdf

Note 13 Langsiktig gjeld

Lån 1720.70.08532		
Renter 31.12.25: 5,75%, løpetid 30 år		
Opprinnelig lånebeløp 2022	13 027 675	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	59 114	
Nedbetalt tidligere, IN	6 445 606	
Nedbetalt i år, IN	85 638	
Lånesaldo 31.12		6 437 317
Beregnet innfrielsesdato: 31.05.2052		
Lån 1720.71.07859		
Renter 31.12.25: 5,29%, løpetid 30 år		
Opprinnelig lånebeløp 2024	10 500 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	86 415	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	128 051	
Nedbetalt tidligere, IN	1 124 419	
Nedbetalt i år, IN	451 932	
Lånesaldo 31.12		8 709 183
Beregnet innfrielsesdato: 15.04.2054		
Sum langsiktig gjeld		15 146 500

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

Pantstillelser

Gjeld som er sikret ved pant utgjør ved utgangen av 2025 tilsammen pantelån og borettsinnskudd kr 34 786 500 og balanseført verdi av eiendeler som er pantsatt for gjeld utgjør kr 55 258 232 .

Vedlegg: Regnskap - 4a1e0d3f-7180-4b0d-81ed-f6ce202960b3.pdf

Note 14 Kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Forskussbet.rev.bad	100 000	100 000
Påløpte styrehonorar	75 306	75 306
Mellomregning lån	50 928	29 537
Påløpt rente	38 177	55 719
Påløpt kostnad og forskussbet.	12 548	1 515 664
Forskuddsbetalt inntekt	164 825	48 742
Sum annen kortsiktig gjeld	**441 784**	**1 824 968**

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

Note 15 Fortsatt drift

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

Note 16 Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler 01.01.	**3 431 816**	**3 032 258**
B.Endring disponibler midler:		
Året resultat	419 210	-10 014 027
Fradrag for avdrag langsiktig lån	- 724 735	4 723 840
Nedskriving IN -gjeld	537 570	5 689 745
Utbetaling midler	- 2 500 004	
B. Årets endring i disponible midler	2 267 959	399 558
C. Disponible midler 31.12	**1 163 857**	**3 431 816**

I hht regnskapslovens bestemmelser, skal ikke avdrag utgiftsføres over resultatregnskapet. I stedet skal avdrag synliggjøres i note over disponible midler.
Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Vedlegg: Regnskap - 4a1e0d3f-7180-4b0d-81ed-f6ce202960b3.pdf

Til årsmøtet i Dælenenggaten 38 borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Dælenenggaten 38 borettslag som viser et overskudd på kr 419.210. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapets gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/.

Oslo, 11. april 2026
Leo Revisjon DA

Lene Rolfstad
Statsautorisert revisor

Protokoll

Årsmøte 2026

Dælenenggt 38

Tidsrom	17. juni 18:30 - 19:30
Invitasjon sendt	10. jun. 00:37
Møteform	Fysisk
Møteleder	Karianne Svalund Bergseng
Referent	Karianne Svalund Bergseng
Protokollvitne	Thale Håland

Lettstyrt

1. Konstituering

1.1. Møteleder

Karianne Svalund Bergseng

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Karianne Svalund Bergseng ble valgt som møteleder.

1.2. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Innkallingen ble godkjent.

1.3. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Dagsorden ble godkjent.

1.4. Referent

Karianne Svalund Bergseng

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Karianne Svalund Bergseng ble valgt som protokollfører.

1.5. Protokollvitner

Thale Håland

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Thale Håland ble valgt som protokollvitne.

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav
Orienteringssak

Kommentar
Syv andelseiere var til stede. Det ble levert en fullmakt. Totalt åtte stemmeberettigede. Fra PHM Forvaltning møtte Karianne Svalund Bergseng.

2. Årsrapport/Årsberetning

Beskrivelse
Se årsberetning.

Forslag til vedtak
Årsberetning tas til etterretning.

Vedlegg
D38_styrets årsberetning 2024-2025 .pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
Årsberetningen for 2025 ble tatt til etterretning.

3. Regnskap

Vedlegg
4a1e0d3f-7180-4b0d-81ed-f6ce202960b3.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
Årsregnskapet for 2025 ble godkjent. Revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Honorar til styret

Beskrivelse
Honorar til styret har i flere år vært 66000kr til fri disposisjon. I forrige periode ble det disponert 20.000kr til hvert styremedlem, samt 6000kr til Stig for sitt gode arbeid med snørydding og gressklipping.

Forslag til vedtak
Honorar foreslås uendret.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
Styrehonorar på totalt 66 000 kr. ble godkjent.

5. Innkommende saker

5.1. Fjerning av gammel infrastruktur til teletjenester

Beskrivelse
Leiligheter har flere bokser og ledninger som muligens ikke er i bruk. Det foreslås å utrede hva som er i bruk og få fjernet resten, samt sørge for at det ikke akkumulerer seg mer fremover.

Forslag til vedtak
Vedtak I: Skal borettslaget gjøre en innsats (eller undersøke hva det vil koste) for å få fjernet ledninger og ubrukelige gjenstander i forbindelse med eldre installeringer, som ikke lenger er i bruk?

Vedtak II: Ved leverandørbytte bør man stille krav om at utstyr blir fjernet om avtalene avbrytes.

Styrets innstilling
Styret har ingen innstilling til saken.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Vedtak
Det ble stemt for både vedtak I og vedtak II, ingen stemte for forslagene.

Det ble fremmet et benkeforslag fra styret:

"Den enkelte andelseier kan besørge fjerning av ledninger og utstyr selv, og ved tvil rådføre seg med styret."

Forslaget fra styret ble enstemmig vedtatt.

6. Saker fra styret

6.1. Utette vinduer.

Beskrivelse
Etter fasaderenoveringsprosjektet med utskiftning av vinduer har borettslaget havnet i en fastlåst situasjon med entreprenør. Vår representant har dokumentert at rømningsvinduer/brannvinduer som er installert i etasjer 1-4 ikke er tett etter gjeldende standard. Entreprenør har i sitt siste tilsvar uttalt at de ikke mener de er forpliktet til å besørge retting av dette. Andelseiere må ta stilling til om vinduene slik de er nå er tilfredsstillende tett, eller om borettslaget skal ta saken videre - hvor neste skritt vil være rettslig.

Forslag til vedtak
Alternativ 1: Borettslaget aksepterer entreprenørens siste løsning som tilfredstillende.

Alternativ 2: Borettslaget aksepterer ikke entreprenørens siste løsning som tilfredsstillende, og tar rettslige skritt for å få rettet mangelen.

Styrets innstilling
Styret har ingen innstilling til saken.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Vedtak
Etter diskusjon under generalforsamlingen så ble forslag til vedtak noe justert:

"Styret rådfører seg med en advokat om saken."

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

7. Valg

Styreleder

Oscar Troy Arntzen (For 1 år)

Vedtak
Oscar Troy Arntzen ble gjenvalgt som styreleder for 1 år.

Styremedlem (2 til valg)

Martine Mørk (For 1 år)
Alexander Dvergsnes (For 1 år)

Vedtak
Betiel Nerayo og Dhuvi Rowen Subramaniam ble valgt som styremedlemmer for 1 år.

I tillegg ble Thale Håland valgt som varamedlem for 1 år.

(Tidligere varamedlemmer Anne Kathrine Sharman og Tarjei Ødegård som stod oppført i innkallingen var feil og disse utgår.)

Varamedlem

Anne Katrine Sharman (Ikke på valg)
Tarjei Ødegård (Ikke på valg)

Signaturer

Karianne Svalund Bergseng /sign	26.06.2026 12:30
Thale Håland /sign	26.06.2026 15:42

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

Nedbetalingsplan BEDRIFTSLÅN ANNUITET, kontonr: 1720.70.08532

Dato: 14.03.2025

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

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

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

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

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

Nedbetalingsplan BEDRIFTSLÅN ANN NIBOR, kontonr: 1720.71.07859

Dato: 14.03.2025

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

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

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

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

VEDTEKTER FOR DÆLENENGGATEN 38 BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamling den 05.09.2006.

§ 1. Lagets navn

Lagets navn er Dælenenggaten 38 borettslag med forretningskontor i Oslo.

§ 2. Lagets formål

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

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

§ 3. Andeler og andelseiere

1) Andelen lyder på NOK 5000.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4. Overføring av andeler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5. Overlatelse av bruken

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 6. Borett

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

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

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

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

§ 7. Ektefelles og andre hustandsmedlemmers rettigheter ved samlivsbrudd.

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

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

§ 8. Styret

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

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

3) Funksjonstiden for styremedlemmene er et år.

4) Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

§ 9. Styrets oppgaver

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9) Styret kan gi prokura.

(brl. §§ 44 – 46)

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

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

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

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

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

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

6) Generalforsamlingen innkalles av styret.

§ 11. Saker som skal behandles på generalforsamlingen

1) På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

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

    2. Årsberetning fra styret.

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

    4. Godtgjøring til styret og revisor.

    5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.

6. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

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

2) Revisors beretning skal alltid leses opp.

§ 12. Vedtak på generalforsamlingen

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

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

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

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

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

(brl. §§ 59 flg.)

§ 13. Forretningsførsel

1) Forretningsførselen utføres i henhold til særskilt skriftlig kontrakt.

§ 14. Regnskap, årsoppgjør og årsberetning

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

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

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

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

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

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

(brl. §§ 62 flg)

§ 15. Revisjon

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

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

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

4) Revisors godtgjørelse fastsettes av generalforsamlingen.

(brl §§ 68 flg)

§ 16. Oppløsning

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

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

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

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

§ 17. Vedtektsendring

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

* * * * *

HUSORDENSREGLER

Revidert januar 2018

FORMÅL

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

§ 1. GENERELT

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

§ 2. RO

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

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

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

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

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

Utover det som er spesifisert i husordensreglene gjelder alminnelig folkeskikk.

§ 3. ADGANG TIL GÅRDEN / BEBOERES SIKKERHET

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

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

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

§ 4. BRUK AV LEILIGHETEN

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

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

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

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

§ 5. FELLESAREALER

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

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

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

Sykler som parkeres ute, må kun settes i sykkelstativene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 6. SØPPEL OG AVFALL

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

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

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

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

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

§ 7. NØKKELBRIKKER / SKILTING

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

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

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

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

§ 8. BODER

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

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

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

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

§ 9. TRAPPEVASK

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

§ 10. DYREHOLD

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

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

§ 11. FREMLEIE / OVERLATELSE AV BRUK

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

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

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

§ 12. DUGNAD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 14. BRANNALARMANLEGG

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

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

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

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

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

§ 15. OPPVARMING OG UTLUFTING

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

§ 16. BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER

Ved bygningsmessige forandringer i leilighet må godkjennelse fra styret foreligge.

§ 17. SKADER

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

§ 18. MELDINGER, RUNDSKRIV, ETC.

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

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

§ 19. FORESPØRSLER, FORSLAG, KLAGER

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

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

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

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

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

§ 20. FELLES ANSVAR

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

Husordensregler
Revidert januar 2018

§ 21. PLIKTER – MISLIGHOLD

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

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

Plan- og bygningsetaten

Dato: 03.07.2026
Kunde: Therese Kobbeltvedt
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86536202
Deres ref: 63733/ THEKOBB

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 227, BNR. 115.

Vi viser til bestilling av 03.07.2026 for eiendom gnr. 227, bnr. 115.

GNR. 227 BNR. 115

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.03.1896.

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

943 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

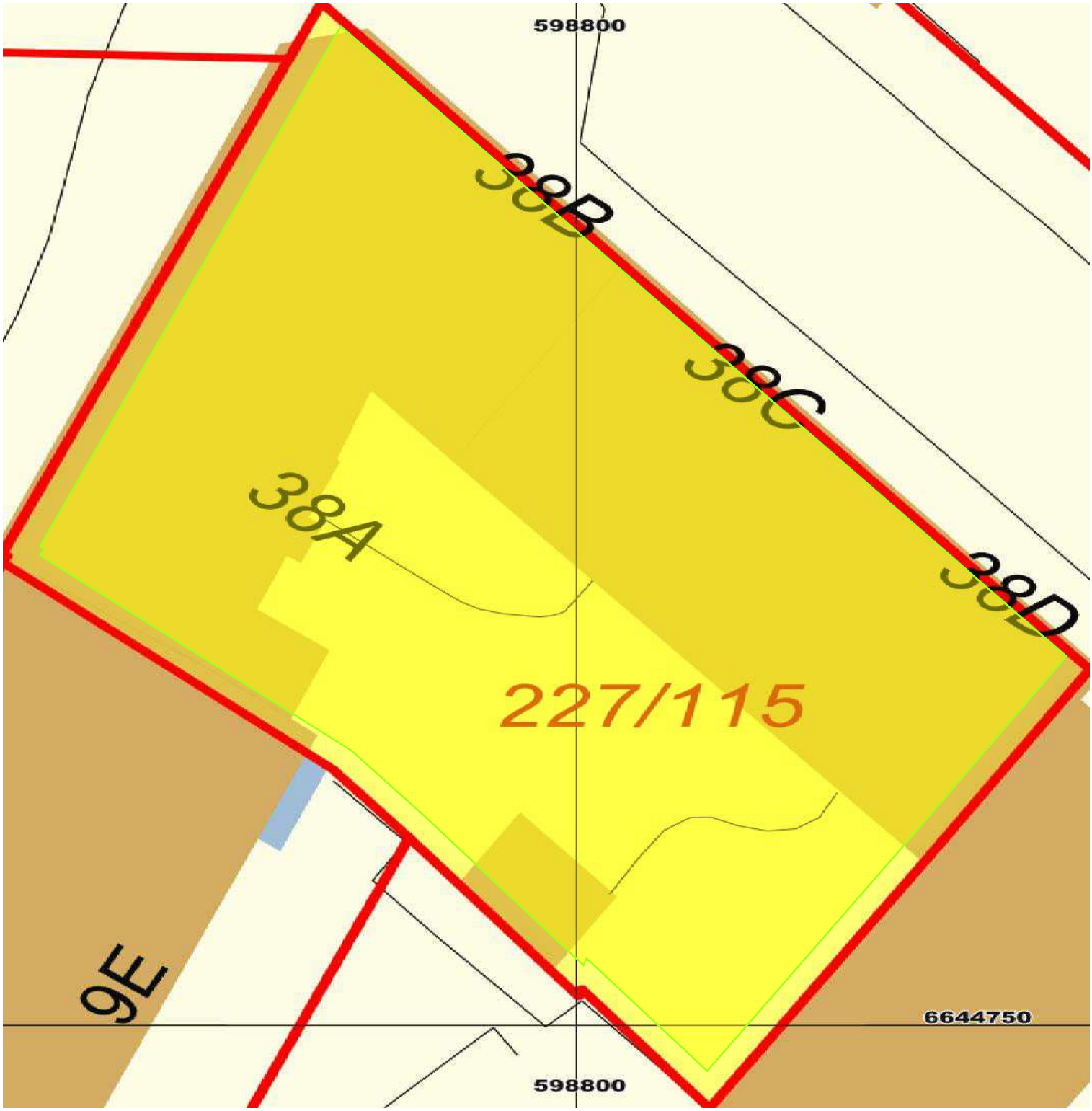
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

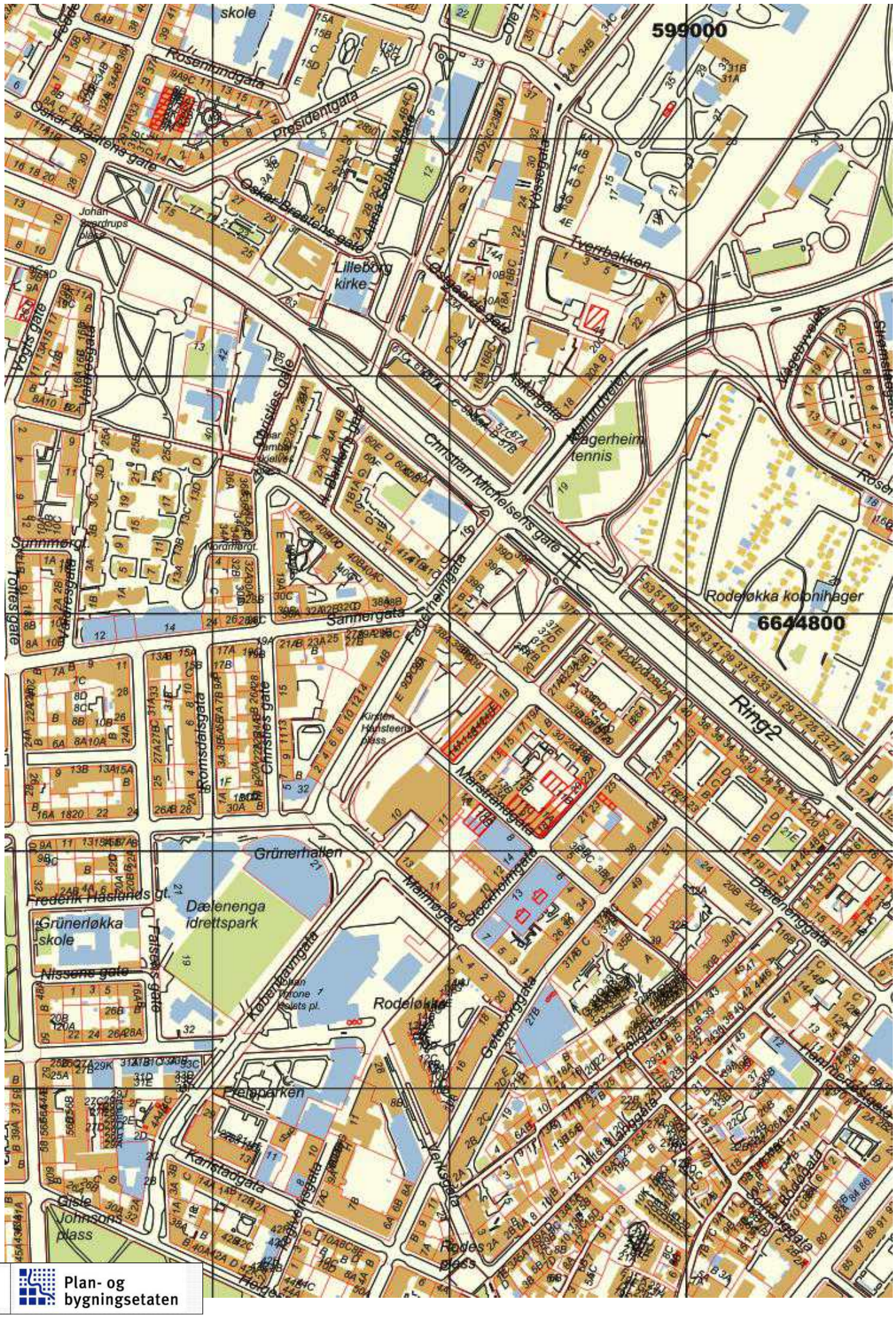
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1,0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA



Plan- og bygningsetaten


599000
6644800
Rodeløkka kolonihager
Ring2
Christian Michelsens gate
Tverrbakken
Lilleborg kirke
Lilleborg idrettspark
Dælenenga idrettspark
Grünerløkka skole
Rodeløkka
Grünerhallen
Fredrik Hæglands gt.
Nissens gate
Kanstadgata
Gisle Johnsons plass
Rodes plass
Sofienbergparken
Sofienbergplassen
Sofienbergkirken
Sofienberg gård
Sofienberg skole
Sofienberg sykehjem
Sofienberg omsorgssenter
Sofienberg gymnasium
Sofienberg bydelshus
Sofienberg bydelsbarnehage
Sofienberg barnehage
Sofienberg barnehage
Sofienberg bar

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Oslo

S-2464

Enret reguleringsplan for Chr.Michelsensgt. i kryss med Fager- heimgata - og for Fager-heimgata i kryss med Dælenggata og Sannergata.

S-2464 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 19.05.1980
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 198001578
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V190902

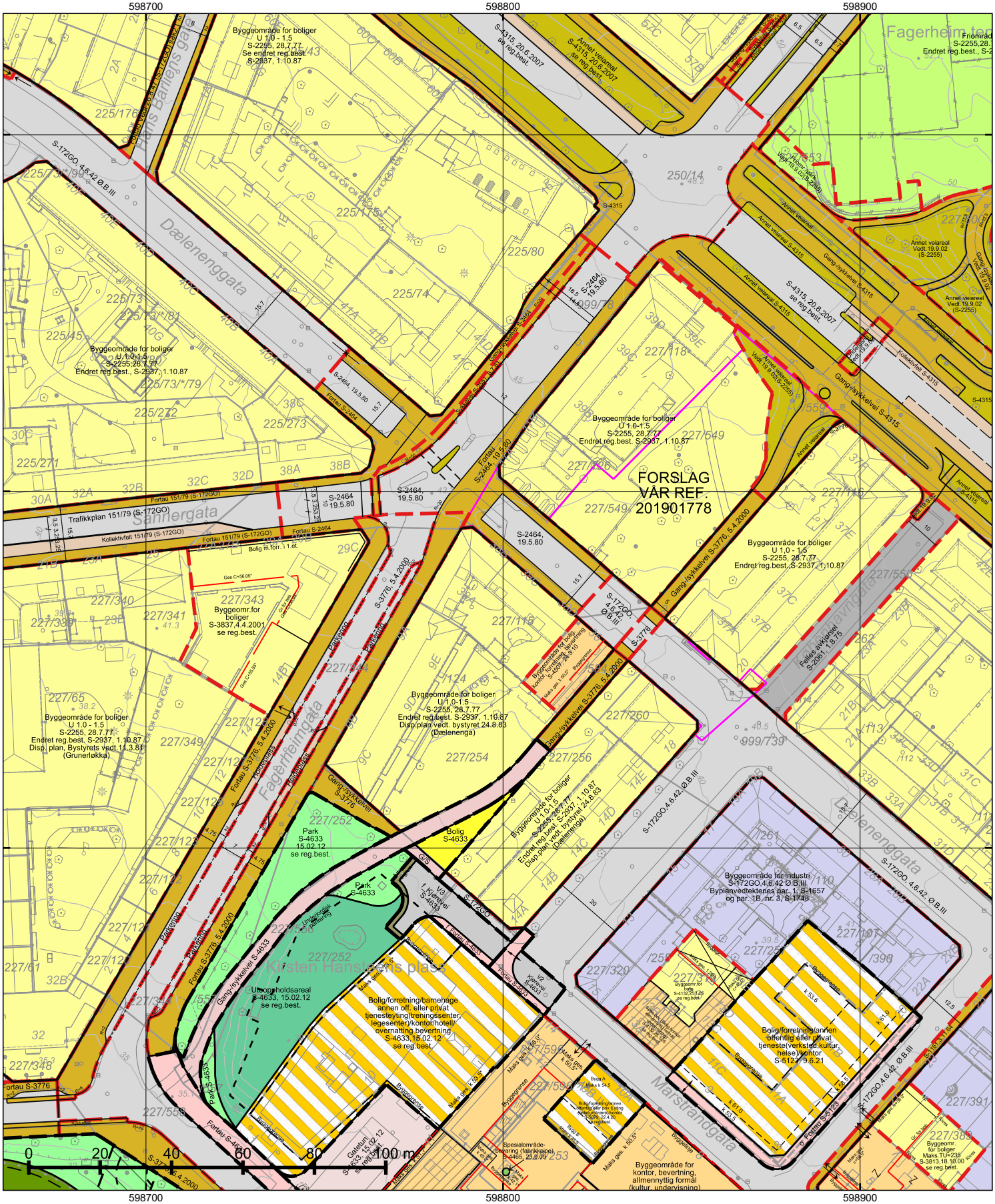
Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA


598700
598800
598900
6644900
6644800
6644700
FORSLAG
VÅR REF.
201901778
Byggeområde for boliger
U 1,0 - 1,5
S-2255, 28.7.77
Se 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 1,0 - 1,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Disp. plan, Bystyrets vedt 11.3.81
(Grunerløkka)
Byggeområde for boliger
U 1,0-1:5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Disp.plan vedt. bystyret 24.8.83
(Dælenenga)
Byggeområde for boliger
U 1,0 - 1,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for industri
S-172GO 4.6.42 Ø.B III
Byplanvedtektenes par. 1, S-1657
og par. 1B, nr. 3, S-1748
Bolig/forretning/barnehage
annen off. eller privat
tjenesteyting(treningssenter,
legesenter)/kontor/hotell/
overnatting bevertning
S-4633,15.02.12
se reg.best.
Bolig/forretning/annen
offentlig eller privat
tjeneste(verksted,kultur,
helse)/kontor
S-5123, 9.6.21
Byggeområde for
kontor, bevertning,
allmennyttig formål
(kultur, undervisning)
Park
S-4633
15.02.12
se reg.best.
Bolig
S-4633
Uteoppholdsareal
S-4633, 15.02.12
se reg.best.
Fagerheimgata
Dælenenggata
Sannergata
Marstrandgata
Kristen Hansteens plass
Parkering
Gang-/sykkelvei S-3776
Fortau S-3776, 5.4.2000
Fortau S-2464A, 19.5.80
Annet veiareal
Trafikkplan 151/79 (S-172GO)
Kollektivfelt 151/79 (S-172GO)
Fortau 151/79 (S-172GO)
Bolig m.forr. i 1.et.
Byggeomr.for
boliger
S-3837,4.4.2001
se reg.best.
Byggeområde for boliger
U 1,0-1:5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Disp.plan vedt. bystyret 24.8.83
(Dælenenga)
Byggeområde for
kontor, bevertning,
allmennyttig formål
(kultur, undervisning)
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

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 144 - Forr./bolig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1430 - Idrettsstadion
- 1600 - Uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2014 - Gatetun
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 3040 - Friområde
- 3050 - Park

- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 668 - Spesialområde bevaring annet

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

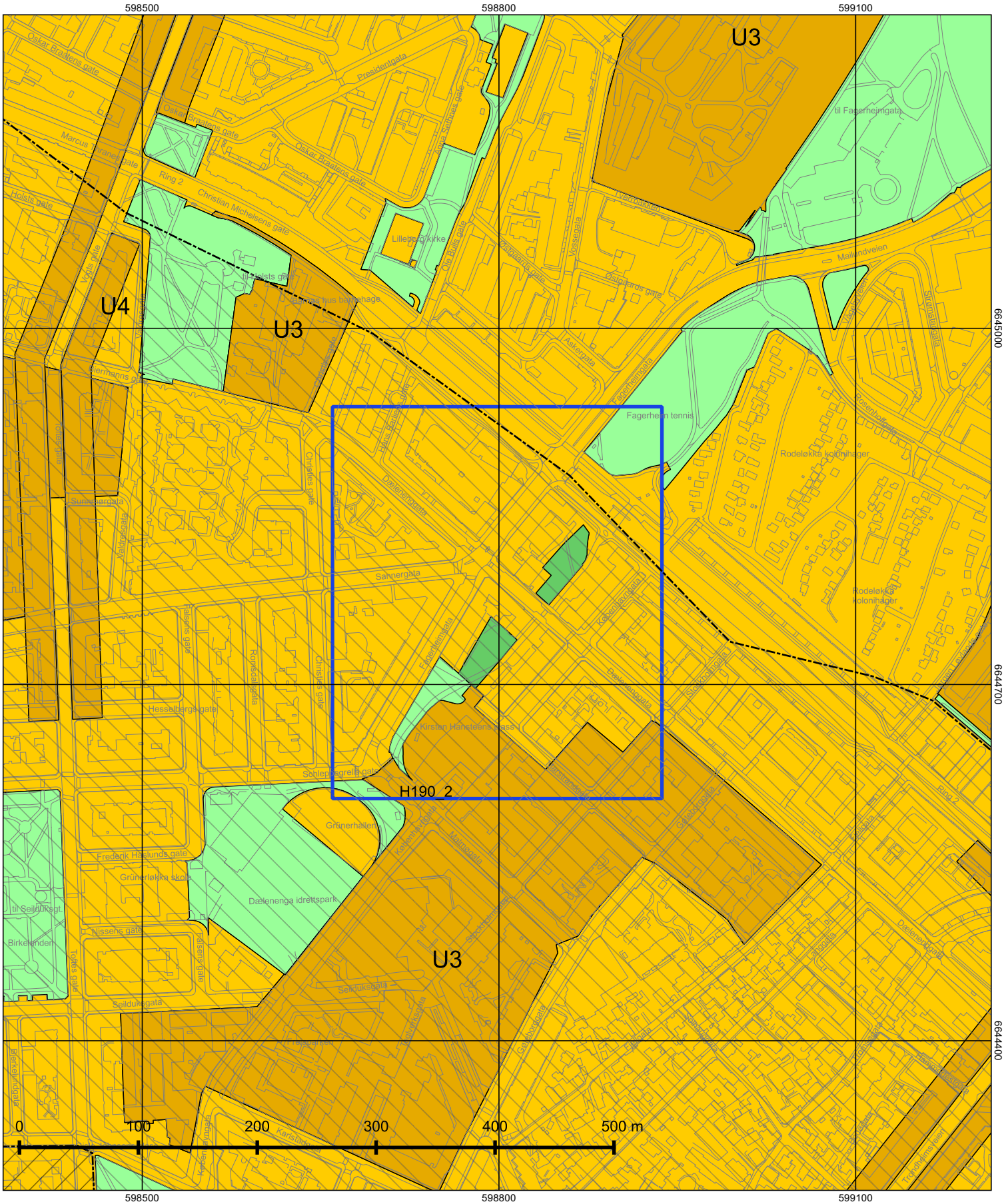
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 935 - Regulert parkeringsfelt
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

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

- RpRegulertHøyde

- Tunnel i åpning
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Regulert kjørefelt
- Bygning som forutsettes revet
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.07.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160214/86536202
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hørsleibsgate 19[XI] *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Bruksendring fra bolig til forretning m.m. i 1.etg.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Dalsbergstien 36		82/1577

Byggherre

Leif O.Gythri
Dalsbergstien 38

OSLO 5

Ansvarshavende

Tømrerm. Jan Thomassen
Grensoveien 87 D

OSLO 6

PMB/BS

Dato

13.januar 1984.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør

Per M.Berglie

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

SN. C-16. ANDVORD

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 41 72 00

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: [illegible]dring av pølsemnke i og ny vareheis.

Arbeidssted	Matr.nr.	Lnr.
[illegible]engt. 38		61/3432/HF

Byggherre

Herr Leif O. Gythri,
Wælengt. 38,

Oslo 5.

Ansvarshavende

Herr entreprenør S.Larsen,
Vargveien 26,

Ulvøya.

Dato

22. september 1964.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Bygningsinspektør
Knaare Regbo
Bygningsinspektør

R. Magnussen

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[III] *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Utskifting av vinduer.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Dalenenggaten 38		**77/1021**

Byggherre

Leif O. Gythri
Dalenenggaten 38

OSLO 5.

Ansvarshavende

Tømmerm. Jan Thommassen
Havreveien 20

OSLO 6.

Dato **PMB/TL**
20.desember 1978

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

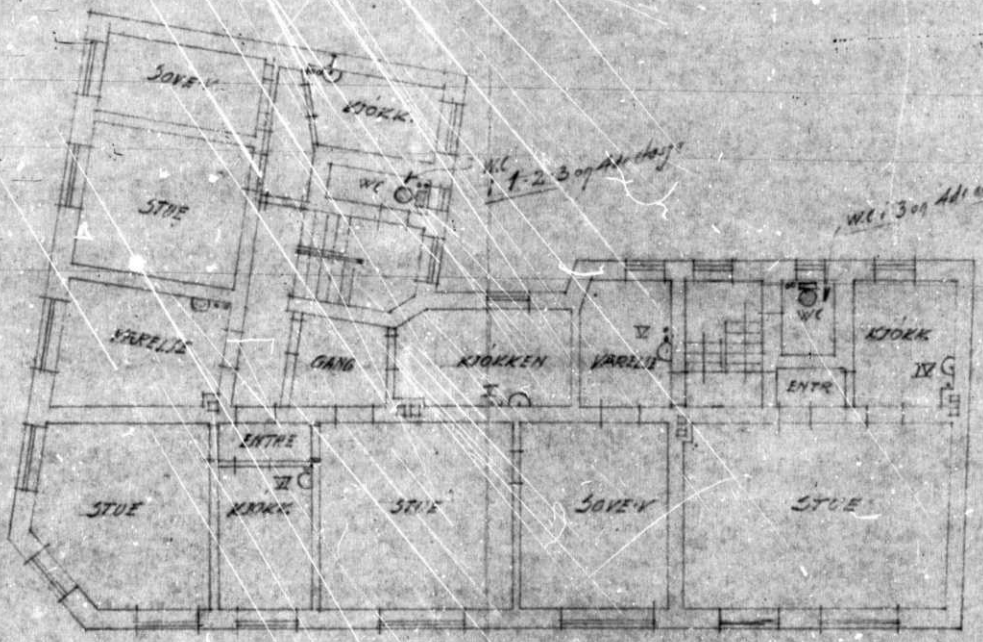
Bygningsinspektør
Per M.Berglie

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skl. C-16 ANDVORD.

01791

APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
5 JUL 1955
J.S. Platou.



W.C. i 1-2-3 og 4de etasje

W.C. i 3 og 4de etasje

ETASJEPLAN AV 2 3 og 4 etasje
MÅL 1:100

DÆLENENGGT. 28
KJØPMANN O. GYTHRI
INNLEGG AV W.C. i etasjer
OSLO 25-5-1955
Bernhard Horstad Arkitekt MNAL T 550787

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ark Dahl & Myrhol AS
Wilses gate 4
0178 OSLO

Dato: 31.03.2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200504776-75 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Erland Per Volden | Arkivkode: 531

Byggeplass:	DÆLENENGGATA 38	Eiendom:	227/115/0/0
Tiltakshaver:	Borettslaget Dælenenggata 38 v/Jacqueline Erkenbølling	Adresse:	Dælenenggata 38, 0567 OSLO
Søker:	Ark Dahl & Myrhol AS	Adresse:	Wilses gate 4, 0178 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - DÆLENENGGATA 38

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.
Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.
Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt.
Ferdigattesten er betinget i disse forhold.
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.
Grunnet konkurs aksepteres at avfallsdokumentasjon ikke sendes inn.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 31.03.2011 av:

Erland Per Volden - Saksbehandler
Marianne Kaperdal - Enhetsleder

Kopi til: Borettslaget Dælenenggata 38 v/Jacqueline Erkenbølling, Dælenenggata 38, 0567 OSLO

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 41 72 00

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arb. Utbedring av fasader,

Adresse	Matr.nr	Nr.
Dalsheng gt. 38,		64/1982

Byggherre

O. GYTERI
Dalsmenggaten 38
Oslo - 5

Ansvarshavende

Entreprenør Sigurd Larsen
Vargveien 26
Ulvøya.

KR/BS

Dato

7.mars 1966

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold

Bygningsinspektør

Kaare Regbo

C 15. 8. A. 4998/65 –

O.D.J.-No. 139-96
6 Bilag +1

Anmeldelse
3-Tegning
23/12 Nøgninger
Skjønsdal 22/3 96.

665/96 = 823/96 = 1684/96

1

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 38 Fagerheimsgade. Dalensgade.

Indleveret 23de Marts 1896 — Attesteret

Ferdig attestert 31/12-1897

Oversendes Hr. Gjennemgangsfogden med Anmodning om at oplyse om, hvorvidt der med Hensyn til Grundens Størrelse, Beliggenhed og Bebyggelsesmaade, Reguleringsbestemmelser eller paakrævede Hensyn i øvrigt er nogle at bemærke.

Christiania den 23de Marts 1896.

P. Lange

152/96

Grundstykket for det Hovedbygning, hvorpaa N° 38 er indskrevet, ligger saaledes, som angivet med en blaa Linie. Fagerheimsgadens Regulering er approberet ved kgl. Resolution.

Chr. d. u. s.

Theodor Gallis.

Overensstemmende med Syneforretningen. Anmerkningen giver kun Anledning til den Bemærkning, at Trappen i ovre Del af 1ste Etage bestaar af 17 Trin istedetfor 16 som angivet. Ellers er Forholdene rigtig angivet, og Trappen har Ret til at have 17 Trin.

Christiania 27 Marts 1896

P. Lange

165/96

Kapit 15/132

Det som "Lager" i 1ste Etage betegnet Rum bør paa Grund af Beliggenheden ikke benyttes til Opbevaring af Næringsmidler (som omgaaende Kundskabsforskrifter 318) end man vare

J. No. 139/96

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hersletsgate 19[III] *1 / 5060

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innreding bad og WC i 2.3. og 4.etg.

Arbeidssted	Matr.nr.	nr.
Dælenenggaten 36		80/1074

Bygherre	Ansvarshavende
Leif O. Gythri Dælenenggt. 36 OSLO 5	Tømrern. Jan Thomassen Grenseveien 87 D OSLO 6

LF MB/SR

Dato

28. oktober 1981

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

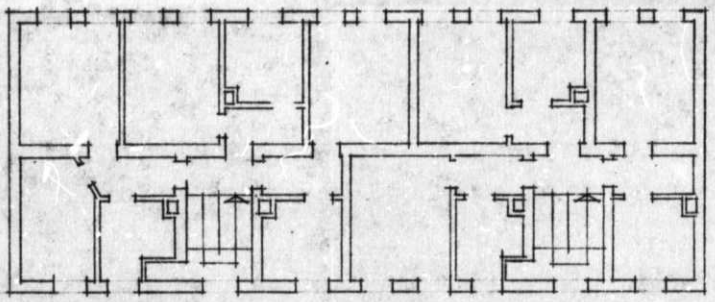
Bygningsinspektør

Per M. Berglie

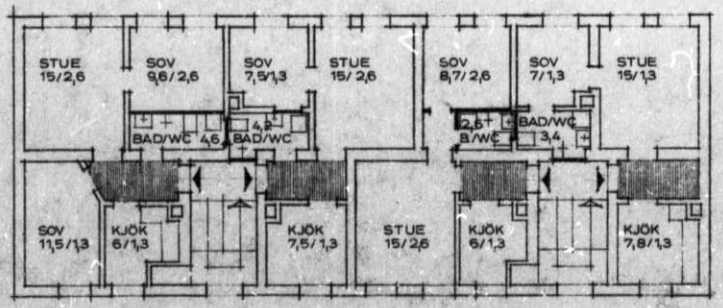
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

SH. C-16. ANDVORD.

EKSISTERENDE PLAN 2,3,4 ETG.



NY PLAN 2,3,4 ETG.



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

LØSØRE OG TILBEHØR

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Dælenenggata 38 C, 0567 Oslo
Gnr. 227, Bnr. 115, Snr. 1, andelsnr. 17 i DÆLENENGGATEN 38 BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
6260364

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Felix Green

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 458 09 471

E-post: felix.green@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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