

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Dælenenggata 16B
0567 OSLO
Gnr./Bnr.: 227/88
Oslo kommune

Rapportdato: 10.04.2026
Befaringsdato: 09.04.2026
Referansenummer: 15080759

Areal

Boligbygg
Bruksareal: 68 m² (BRA-i: 64 m²)

Totalt bruksareal: 68 m² (BRA-i: 64 m²)

Levert av Anticimex AS



Tlf: 41414128



www.anticimex.no



E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygnings sakkyndig:



Torbjørn Sæbøe



92801973

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningsssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Teppet, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningsssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskifting. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningsssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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.



TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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.



TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.



TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.



TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.



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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	09.04.2026
Referansenummer	15080759
Meglerforetakets oppdragsnummer	19-26-0083
Hjemmelshaver/selger	Sousa Ferreira Nelson De
Bygningssakkyndig inspektør	Torbjørn Sæbøe
Tilstede på befaringen	Sousa Ferreira Nelson De
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	7 °C
Rapportdato	10.04.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Dælenenggata 16B
Postnummer/sted	0567 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	227/88
Andelsnr.	34
Borettslag / Sameie	DÆLENENGGATEN 16 BORETTSLAG
Tomt	Eiet tomt: 1209 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Boligbygg	1934		

Tomtebeskrivelse

Andelsleilighet tilhørende Borettslaget Dælenenggata 16 beliggende i bydel Grünerløkka, Oslo kommune. Fellesarealer opparbeidet med asfalterte internveier, plenarealer og diverse beplantning. Parkering etter gjeldende bestemmelser.

Byggemåte

Boligbygg over 5 etasjer med kjeller. Adkomst via felles trappegang med callinganlegg. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjon og skillende dekker av betong. Fasader forblendet teglstein. Tilnærmet flat takkonstruksjon tekket med membran/takpapp. Entredør av tre. Balkongdør og vinduer med karmen av tre med to-lags glass.





Oppvarming

Leiligheten er oppvarmet med vannbåren varme til radiatorer kombinert med elektrisk gulvvarme på bad. Tilknyttet felles varmtvann.

Boligen inneholder

Entre, bad, stue, kjøkken og 2 soverom. Utgang fra stue til sydøstvendt balkong.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Lekkasjesikkerhet	9	
		Vann tett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
		Sanitærutstyr og innredning	9	
		Annet	9	
Kjøkken		Vannrør	10	
		Ventilasjon	10	
		Annet	10	
Tekniske anlegg		Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)	10	
		Gassinstallasjoner (forenklet vurdering)	10	
Andre rom		Overflate himling	11	
		Overflate gulv	11	
		Innerdører	11	
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)		5. etasje	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygnings sakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygnings sakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygnings sakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygnings sakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygnings sakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Boligbygg	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
5. etasje	64			64	4
	Entre, bad, stue, kjøkken og 2 soverom.				Balkong
Kjeller		4		4	
		Kjellerbod			
SUM	64	4		68	4
Total bruksareal: 68 m²					

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder: stue 2,58 M, soverom 2,60 M.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 4m², (BRA-e).

Leiligheten disponerer bruksrettigheter til blant annet felles takterrasse og vaskeri.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert: 08.04.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Faktura vedrørende bytte termostat gulvvarme på bad, datert: 19.12.2025.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.


Rapport

Våtrom - Bad

Bad fra ukjent årstall med overflate oppgraderinger i 2007.

Flislagt gulv med gulvvarme, løst tremmegulv på deler av gulvflaten. Flislagte vegger. Malt himling med downlights. Vegghengt med ett-greps armatur.

Vegghengt speil. Dusjhjørne med glassdør og to-greps armatur påkoblet hånddusj og regndusj. Vegghengt toalett med innebygget systernekasse. Mekanisk avtrekk. Vannrør av typen rør-i-rør system. Avløpsrør av plast.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon								
 TG 1	<table><tr><td>Overflater gulv</td><td>Det er registrert hullyd i enkelte gulvfliser, uten tegn til riss og sprekker i flisfuger. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.</td></tr><tr><td>Fallforhold rundt sluk</td><td>Lokalfallet i sluksonen er mindre enn hva som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en gjennomført funksjonstest og en samlet skjønnsvurdering vurderes fallforholdet likevel å gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk, og vurderes derfor kun som et mindre avvik.</td></tr></table>	Overflater gulv	Det er registrert hullyd i enkelte gulvfliser, uten tegn til riss og sprekker i flisfuger. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.	Fallforhold rundt sluk	Lokalfallet i sluksonen er mindre enn hva som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en gjennomført funksjonstest og en samlet skjønnsvurdering vurderes fallforholdet likevel å gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk, og vurderes derfor kun som et mindre avvik.				
Overflater gulv	Det er registrert hullyd i enkelte gulvfliser, uten tegn til riss og sprekker i flisfuger. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.								
Fallforhold rundt sluk	Lokalfallet i sluksonen er mindre enn hva som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en gjennomført funksjonstest og en samlet skjønnsvurdering vurderes fallforholdet likevel å gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk, og vurderes derfor kun som et mindre avvik.								
 TG 2	<table><tr><td>Lekkasjesikkerhet</td><td>Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.</td></tr><tr><td>Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger</td><td>Det foreligger lite informasjon om våtrommet, og eksakt alder på vanntett sjikt er ikke kjent. Det vurderes likevel som høyst sannsynlig at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er komplett utskiftning når dette viser seg å være nødvendig.</td></tr><tr><td>Sanitærutstyr og innredning</td><td>Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Konsekvens er at det derfor ikke kan verifiseres om installasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Foreslått tiltak er lokal utbedring, og andre tiltak som videre undersøkelser eventuelt viser at er nødvendig.</td></tr><tr><td>Annet</td><td>Jordingskabel til slukrist er løs, mangler kabelsko. Jordingskabel må festes.</td></tr></table>	Lekkasjesikkerhet	Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Det foreligger lite informasjon om våtrommet, og eksakt alder på vanntett sjikt er ikke kjent. Det vurderes likevel som høyst sannsynlig at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er komplett utskiftning når dette viser seg å være nødvendig.	Sanitærutstyr og innredning	Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Konsekvens er at det derfor ikke kan verifiseres om installasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Foreslått tiltak er lokal utbedring, og andre tiltak som videre undersøkelser eventuelt viser at er nødvendig.	Annet	Jordingskabel til slukrist er løs, mangler kabelsko. Jordingskabel må festes.
Lekkasjesikkerhet	Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.								
Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Det foreligger lite informasjon om våtrommet, og eksakt alder på vanntett sjikt er ikke kjent. Det vurderes likevel som høyst sannsynlig at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er komplett utskiftning når dette viser seg å være nødvendig.								
Sanitærutstyr og innredning	Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Konsekvens er at det derfor ikke kan verifiseres om installasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Foreslått tiltak er lokal utbedring, og andre tiltak som videre undersøkelser eventuelt viser at er nødvendig.								
Annet	Jordingskabel til slukrist er løs, mangler kabelsko. Jordingskabel må festes.								
 TGIU	<table><tr><td>Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført</td><td>Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.</td></tr></table>	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.						
Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.								



Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Sluk



Vannrør - Fordelerskap




Kjøkken

Kjøkken fra 2008.

Kjøkken med delvis åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av stein. Oppvaskkum av rustfritt stål med ett-greps armatur. Integriert kjøleskap, fryseskap, komfyr, platetopp med gassbluss, oppvaskmaskin, kjøkkenventilator tilkoblet avtrekkskanal. Vannrør av typen rør-i-rør system. Avløpsrør av plast.




Oppgraderinger:
2024

- Nytt kjøleskap.
- Ny Fryser.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Avløpsrør - Ventilator - Innredning	
 TG 1	Innredning	Innredningen har stedvis bruksmerker og mindre tegn til slitasje. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser.
 TG 2	Vannrør	Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Konsekvens er at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør kan forårsake følgeskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Ventilasjon	Gasstank lagret i kjøkkenbenk har ikke tilstrekkelig ventilering, det anbefales å montere ventiler i skapet gasstanken er lagret for å unngå opphopning av gass ved en eventuell lekkasje. Det anbefales å etablere en gassensor nær gasstank/gassbluss. Forøvrig lukket det gass i skapet hvor gasstank stod lagret på befaringdagen. Det anbefales å få utført et tilsyn/service på gassanlegget.
	Annet	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet, komfyrvakt bør etableres.




Tekniske anlegg

Vannrør av kobber kombinert med rør-i-rør system. Avløpsrør av plast. Fordelerskap med stoppekraner lokalisert i entre. Leiligheten er oppvarmet med vannbåren varme til radiatorer kombinert med elektrisk gulvvarme på bad. Tilknyttet felles varmtvann. Leiligheten har mekanisk avtrekk på bad og kjøkken med naturlig tilluftventiler i vegger og vinduer.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran	
 TG 1	Fordelerskap og fordelerstammer	Fordelerskap mangler kursoversikt og merking av rørføringer (forholdet er ikke vurdert som et vesentlig avvik).
 TG 2	Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)	Radiatorer og tilhørende røropplegg har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
	Gassinstallasjoner (forenklet vurdering)	Boligen har gasskomfyr på kjøkkenet. Gassanlegget er fra ukjent årstall. Det er ikke kjent når det sist ble gjennomført service på anlegget.


Andre rom

Gulvflater belagt med tregulv kombinert med fliser i entre og malt parkett på kjøkken. Malte veggflater. Malt himling kombinert med nedsenket spilehimling i entre. Profilerte og slette innerdører. Garderobeskap på soverom.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Ventilasjon
 TG 2	Overflate himling Overflate gulv Originalt tregulv bærer preg av alder og slitasje. Innerdører Innerdør til bad bærer preg av alder/slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Lokal utbedring eller lignende tiltak iverksettes ved behov.
	Overflate vegg I stuen observeres det tydelige riss/sprekker i veggflater mot kjøkken. Forholdet vurderes å kunne skyldes en bakenforliggende årsak som ikke lar seg kartlegge med visuell inspeksjon alene, men kan tyde på setninger i konstruksjonen. Selger opplyser at det har vært utført en endring på bærende konstruksjon i leiligheten under for flere år siden. Det har ikke vært forandringer på sprekkeformasjoner de siste årene. Konsekvens er risiko for negativ videreutvikling, dette er trolig et forhold som oppstod i forbindelse med endring av bærende konstruksjon i leiligheten under. På bakgrunn av selgers opplysninger kan det virke som skadene ikke er pågående bevegelser i konstruksjon noe som heller ikke kan utekkes. anbefalt tiltak er videre overvåking. Det er observert påbegynte sprekkeformasjoner på murvegg i entre, murpuss som er på vei til å løsne/bomlyd, årsak er ukjent. Behov for utbedring/overflatebehandling.


Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

 TG 2	5.etasje I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 19 mm, (over 2,0 M) . På soverom1 er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 20 mm, (over 2,0 M). Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige skjevheter. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompensierende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.
--	---




Vinduer og ytterdører

Entredør av tre med brannklasse B30 og lydklasse 35dB fra ukjent årstall. Balkongdør og vinduer med karmen av tre og aluminium med to-lags glass fra 2012.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming
--	--



Yttertak

Tilnærmet flat takkonstruksjon av betong utvendig tekking med membran/takpapp fra 2022/2023. Felles takterrasse av trekonstruksjon. Terrassegulv belagt med tregulv.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Inspeksjonsmulighet - Takkonstruksjon - Tekking (med tilhørende beslag) - Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende - Takgjennomføringer (takhatter o.l.)
-  TG 1 Tekking (med tilhørende beslag) Taktekingen (med tilhørende beslag) er ikke fysisk undersøkt fordi det er en lukket konstruksjon, og derfor kun vurdert på bakgrunn av bygningsdelens alder, med den begrensning dette innebærer. TG1 gis i henhold til NS 3600.
-  TGIU Sluk, innvendige nedløp og fallforhold på flate tak Taksluk ble ikke lokalisert fordi konstruksjonen er lukket.

Balkonger

Utgang fra stue til sydøstvendt balkong på 4m². Bærende konstruksjon av stål. Balkonggulv belagt med tregulv. Rekkverk av stålprofiler og glass. Rekkverkhøyden er målt til 122cm.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter
-  TG 1 Tilstand på rekkverk og overflatematerialer Tregulv bærer preg av alder og slitasje. Vurdert til å være av estetisk karakter.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

Ukjent

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Ikke i mitt eie.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Ikke i mitt eie.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap med automatsikringer er lokalisert i trappegang.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Nei.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for arbeid på det elektriske anlegget utført etter 1999, det mangler blant annet samsvarserklæring for oppgradering av bad, kjøkken og sikringsskap.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for arbeid på det elektriske anlegget utført etter 1999, det mangler blant annet samsvarserklæring for oppgradering av bad, kjøkken og sikringsskap.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygnings sakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringsstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket bodar, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspålyktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtkniske forskrift (på befaringsstidspunktet). Det legges vekt på at den bygnings sakkyndige ikke er branntekniske. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet branntekniske utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et branntekniske konsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggtknisk forskrift (på befaringsstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspålyktige arbeider på branntekniske konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det er gassbluss på kjøkkenet, gassensor er ikke etablert. Gassensor bør etableres.

Avklaring av behov for videre kontroll av branntekniske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Det er behov for service på gassbluss og tilhørende utstyr, (skal utføres hvert 2. år).

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Ikke relevant.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygningsfaglige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningsfaglige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningsfaglige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygningsfaglige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningsfaglige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygningsfaglige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassetativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

.....
Signatur bygningsfaglig:

Mobil: 92801973

Egenerklæring

Dælenenggata 16B, 0567 OSLO

08 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Dælenenggata 16B	Dælenenggata 16B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2020

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Ja har bodd her hele tiden, untatt fra slutten av desember 2024 til slutten av Mars 2025.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 87836633

Informasjon om selger

Selger

de Sousa Ferreira, Nelson

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Termostatet til gulvvarme på badet ble byttet. Det fungerer nå som det skal.

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid



10.1.2 **Årstall**

2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

byttet termostetet.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Skogheim El installasjon

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2024

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det er installert to nye stikkontakter inne i inngangsskapet.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Skogheim

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?



Jeg tror det var en oljetank før vi gikk over til fjernvarme.

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei



27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 42940965

Egenerklærings skjema

Name

Date

Nelson Filipe De Sousa Ferreira **2026-04-08**

Identification



Nelson Filipe De Sousa Ferreira



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Nelson Filipe De Sousa
Ferreira

08/04-2026
08:25:31

BankID OIDC
High

Schala & Partners avd Sagene AS
Partners Sagene v/Anette Borvik
Maridalsveien 160 A, 0461 OSLO
E-post: ab@schalapartners.no

Deres ref.: 19260083 . Vår ref.: 3750-1-34

Dato: 14.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Dælenenggate 16 Brl
Organisasjonsnr: 966396911
Andelseier: De Sousa Ferreira, Nelson Filipe
Medeier:
Leilighetsnummer: 34
Adresse: Dælenenggata 16 B, 0567 OSLO
Andelsnummer: 34
Gnr. 227
Bnr. 88
Borettsinnskudd: Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisnummer 87836633.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

styret har besluttet å redusere felleskostnadene med 10% fra 01.03.2026
Festekontrakt m/Oslo kommune -10.11.77 med 40 års løpetid. Festeavgiften sist regulert i 2017. Kun gateparkering.
Borettslaget ønsker opplysninger om e-postadresse og mobil på nye eiere. Generalforsamlingen 22.05.2014 vedtok at innkalling og alle papirer til generalforsamling sendes elektronisk. Styrets e-postadresse:
dalenenggt16@styrerrommet.no Felleskostnader øker som utgangspunkt årlig med 5% fra 01. juli Styret har besluttet å skille ut kostnader til bredbånd fra felleskostnadene til egen kategori fra 01.02.24 - Dette vil følgelig redusere kategori for FK tilsvarende det ny kategori for bredbånd blir satt til. Kategori for balkonglån reguleres for å dekke lånets kostnader og renter fra 01.01.24 Styret har 23.02.24 besluttet å ta ett mindre lån på 230.000,- for rehabilitering av ytterdører.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207845779
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,43%
Restsaldo: 2 854 463,00
Innfrielsesdato: 30.01.2050
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208292986
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,43%

Restsaldo	4 127 186,00
Innfrielsesdato:	30.01.2052
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 087,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Eiendomsskatt	0,00	
Eiendomsskatt	0,00	
Eiendomsskatt	0,00	
Bredbånd	250,00	
Balkonglån	562,00	
Felleskostnader	4 275,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	474,-
Fradragsberettigede kostnader:	12 942,-
Annen formue:	6 903,-
Gjeld:	243 612,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer:	98207845779
Restsaldo:	85 584,59
Kapitalkostnader:	535,73
IN-avtale:	Nei

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208292986
Restsaldo:	132 909,14
Kapitalkostnader:	800,12
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 218 493,74,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på

at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Dan Andre England Dokken pr. e-post: dan.dokken@obos.no eller telefon: 22 98 89 09.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Yad Swar, e-post: dalenenggt16@styrerommet.no

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

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

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



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



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 3750

DÆLENENGGATEN 16 BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i DÆLENENGGATEN 16 BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 10. mars kl. 09:00 og lukker 13. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3750>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Gjøre Vibbo til styrets offisielle og eneste kommunikasjonskanal
8. Få has på uønsket matlukt fra andre leiligheter
9. Fjerne upraktisk dørhåndtak på utside ytterdør
10. Styrke egenberedskap i borettslaget
11. Maling av oppganger
12. Justere stilletider i husordensreglene

Med vennlig hilsen,
Styret i DÆLENENGGATEN 16 BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styreleder foreslås.

Forslag til vedtak

Styreleder er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Jonas Magerøy og Emanuel Åkerlund er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 3750 Årsregnskap 2025.pdf
2. 3750 Dælenenggaten 16 Borettslag - revisjonsberetning 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000 kr.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 90 000 kr.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Yad Swar

Jeg jobber i dag innenfor finans og bank. Jobbet som finansrådgiver i 7 år der jeg har hatt ansvar for store kunder med lån, regnskap og oppfølging. I tillegg har jeg tidligere før flytting til Oslo sittet i kommunestyret i Rælingen Kommune.

Jeg er en som er glad i åpenhet, ærlighet og løsninger.

Håper du/dere vil stemme på meg med bakgrunn av disse opplysningene.

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Emanuel Reich Åkerlund
- Joakim Majlund Reinskou
- Kristine Jærn Pilgaard

Sak 7

Gjøre Vibbo til styrets offisielle og eneste kommunikasjonskanal

Forslag fremmet av:

Even Bjørkedal Rømo

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Tittel er selvforklarende

Styrets innstilling

Styret ønsker å påpeke at både Vibbo og e-post i dag benyttes som kommunikasjonsmiddel. Det er et ønske at dette videreføres også i neste styreperiode.

Forslag til vedtak

Tittel er òg vedtaket

Sak 8

Få has på uønsket matlukt fra andre leiligheter

Forslag fremmet av:

Even Bjørkedal Rømo

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det oser daglig matlukt inn i leilighet fra andre leiligheter gjennom ventilasjonen i stue. Dette er fordi folk, forståelig nok, har flyttet kjøkken inn i alkovedelen av leiligheten. Det mistenkes at folk har koblet kjøkkenvifte direkte til ventilasjon og dermed bryter med vedtekter i borettslaget.

Det er blitt forsøkt kartlegging av dette tidligere men dette fremstår mangelfullt.

Styrets innstilling

Styret ønsker å minne om at det ikke er lov å koble kjøkkenvifte til borettslagets ventilasjonsanlegg. Dette er omtalt i borettslagets husordensregler. Styret ser dermed ikke nytten av vedtakets punkt 2 fra forslagsstiller

da styret har anledning til å kreve at andelseiere kobler seg fra ventilasjonsanlegget uavhengig av et eventuelt vedtak fra generalforsamlingen.

Styret har ingen forutsetninger til å uttale seg om mistanken som forslagsstiller uttrykker. Dersom forslagsstiller har slike mistanker bes forslagsstiller kontakte styret direkte slik at styret kan ta saken videre med de andelseierne det måtte gjelde.

Styret har tillit til andelseierne om at husordensregler overholdes, og at de som eventuelt har koblet seg på ventilasjonsanlegget kobler seg fra dette umiddelbart. Styret ser dermed ikke at en eventuell kartlegging er nødvendig.

Basert på ovennevnte er styrets innstilling at de er imot forslaget til forslagsstiller.

Forslag til vedtak

- 1) kartlegge kjøkkenvifteopplegg i samtlige leiligheter.
- 2) Påtvinge beboere å koble av kjøkkenvifte fra ventilasjon

Sak 9

Fjerne upraktisk dørhåndtak på utside ytterdør

Forslag fremmet av:

Even Bjørkedal Rømo

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dørhåndtaket er veldig i veien når man skal låse opp.

Dørhåndtaket har I tillegg ingen nytteverdi på en dør som skal skyves og er selvlukkende.

Styrets innstilling

Dørens utforming er gjort i samråd med leverandør og styret er fornøyd med den løsningen som i dag foreligger. Styret ser ikke nødvendigheten av å bruke ytterligere midler på ytterdørene på nåværende tidspunkt. De ser også for seg at fjerning av håndtaket vil medføre større hull som på sikt vil svekke konstruksjonen og gjøre utseende på ytterdøren mindre pent.

Basert på overnevnte er styrets innstilling at de er imot forslaget fra forslagsstiller.

Forslag til vedtak

- A) erstatte med plate i samme metall som på bunnen av døren
 - B) erstatte med lite håndtak tilsvarende som var på de gamle dørene
 - C) erstatte med plate i annet materiale.
-

Sak 10

Styrke egenberedskap i borettslaget

Forslag fremmet av:

Elise Bjåstad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi er alle anbefalt å ta skritt for å sikre egenberedskap i tilfelle en krise oppstår, inkludert å ha et beredskapslager på plass. De fleste av oss har begrenset med plass i leilighet og bod, og kan nok med fordel tenke sammen om fellesskapsløsninger. Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap har utviklet en veileder for hvordan styret i borettslag kan bidra til å styrke egenberedskap i boligselskap (se vedlegg)

Er dette noe vi kan se på i vårt borettslag?

Forslag til vedtak

Styret ser på konkrete tiltak for å styrke egenberedskap i borettslaget.

Vedlegg

3. egenberedskap_borettslag.pdf

Sak 11

Maling av oppganger

Forslag fremmet av:

Lars Olav Flakkenberg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Oppgangene begynner å se shabby ut, og trenger maling.

Det har tidligere blitt foreslått å gjøre dette på dugnad, uten at det skapte særlig stort engasjement. Det er også en jobb som er relativt enkel for profesjonelle, men vil være litt krevende å gjøre på dugnad. Arbeidsbyrden ved dugnad vil også falle ulikt mellom enhetene, selv om det er noe alle vil dra nytte av.

Forslagsstiller ønsker at styret skal sørge for maling av oppgangene så fort som mulig, ved å undersøke kostnadene ved å innhente tilbud fra tjenesteleverandører og deretter beslutte om det bør gjøres på dugnad eller ikke.

Forslag til vedtak

Styret innhenter tilbud på maling av oppgangene og vurderer om tiltak bør gjennomføres vha ekstern tjeneste eller om dette er noe som bør gjøres med egeninnsats på dugnad. Styret sørger så for gjennomføring av det beste alternativet. Det er opp til styret å bedømme hva som er best.

Justere stilletider i husordensreglene

Forslag fremmet av:

Lars Olav Flakkenberg

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Det har det siste tiden vært varslet om store overtredelser av stilletider i borettslaget.

Det er viktig at stilletidene respekteres, men i vårt borettslag mener jeg stilletidene er såpass strenge at de bryter med hva folk flest oppfatter som fair. Dette undergraver respekten for reglene, og gjør det vanskelig å være konsekvent i håndhevingen av reglene. Jeg ønsker derfor at vi utvider stilletidene noe for å sørge at de er i tråd med det fellesskapet opplever som fair.

Forslaget tar utgikk i dagens husordensregler pkt 1a-c:

1a. Det skal være rolig på søn- og helligdager.

1b. Lørdager skal det være rolig fra kl 22:00 til 10:00.

1c. På hverdager skal det være rolig fra kl 21:00 til kl 08:00.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Justere stilletider i husordensreglene
- Mot Justere stilletider i husordensreglene

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Tekst i husordensreglene endres til: '1. Gjelder alle områder a) Det skal være rolig på søn- og helligdager. b) Fredager og lørdager skal det være rolig fra kl 23:00 til 10:00. c) Mandag til torsdag skal det være rolig fra kl 22:00 til kl 07:00. d) Veldig støyende arbeid skal primært gjøres mellom kl 07:00 og 20:00 – på lørdager mellom kl 10:00 og 20:00. e) Lengere støyende oppussingsperioder (2 uker eller mer) varsles borettslaget via e-post og med oppslag begge oppgangene. f) Ved større selskaper skal nabovarsel gis god tid i forveien.'

2. Tekst i husordensreglene endres til: '1. Gjelder alle områder a) Det skal være rolig på søn- og helligdager. b) Fredager og lørdager skal det være rolig fra kl 23:00 til 10:00. c) Mandag til torsdag skal det være rolig fra kl 21:00 til kl 08:00. d) Veldig støyende arbeid skal primært gjøres mellom kl 08:00 og 20:00 – på lørdager mellom kl 10:00 og 20:00. e) Lengere støyende oppussingsperioder (2 uker eller mer) varsles borettslaget via e-post og med oppslag begge oppgangene. f) Ved større selskaper skal nabovarsel gis god tid i forveien.'

Styrets årsrapport

Administrasjon: Styret har hatt jevnlig kontakt igjennom hele styreperioden og gjennomført styremøter stort sett digitalt.

Kommunikasjon: Informasjon til beboere er delt via borettslaget kommunikasjonskanaler: e-post og Vibbo.

Vedlikeholdsarbeid: Det er ikke utført større vedlikeholdsarbeider utover generell drift i inneværende styreperiode.

Økonomi: Styret har igjennom året jobbet aktivt med borettslagets økonomistyring, og de disponible midlene anses nå å ligge på et akseptabelt nivå for borettslag i vår størrelsesorden.

DÆLENENGGATE 16 BRL
ORG.NR. 966396911, KLIENTNR. 3750

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		45 571	-6 506
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		688 103	-96 304
Tilbakeføring av avskrivning	15	16 263	16 263
Økning annen langsiktig gjeld	17	0	4 554 164
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-560 579	-4 422 046
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		143 787	52 077
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		189 358	45 571
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		316 821	169 095
Kortsiktig gjeld		-127 462	-123 524
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		189 359	45 571

DÆLENENGGATE 16 BRL
ORG.NR. 966396911, KLIENTNR. 3750

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 208 420	2 076 437	2 232 451	2 208 000
Vaskeri	9	1 200	7 680	0	0
Andre inntekter	3	455	441 113	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 210 075	2 525 230	2 232 451	2 208 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 500	-11 280	-11 300	-12 700
Styrehonorar	5	-88 650	-80 000	-80 000	-90 000
Avskrivninger	15	-16 263	-16 263	0	0
Revisjonshonorar	6	-4 219	-8 000	-8 000	-8 240
Forretningsførerhonorar		-100 540	-95 948	-102 000	-106 590
Konsulenthonorar		-4 750	0	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-99 349	-333 852	-90 000	-98 150
Forsikringer		-137 039	-121 410	-146 000	-163 520
Festeavgift		-74 700	-74 700	-75 000	-75 000
Kommunale avgifter	8	-395 899	-357 606	-464 000	-494 795
Energi/fyring	10	-405 230	-435 695	-477 000	-477 000
TV-anlegg/bredbånd		-113 544	-113 544	-115 000	-118 450
Andre driftskostnader	11	329 441	-525 903	-94 000	-104 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 123 241	-2 174 201	-1 667 300	-1 753 445
DRIFTSRESULTAT		1 086 834	351 029	565 151	454 555
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	14 716	13 026	0	0
Finanskostnader	13	-413 446	-460 359	-411 000	-378 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-398 730	-447 333	-411 000	-378 000
ÅRSRESULTAT		688 103	-96 304	154 151	76 555
Overføringer:					
Udekket tap:		0	-96 304		
Reduksjon udekket tap:		688 103	0		

DÆLENENGGATE 16 BRL
ORG.NR. 966396911, KLIENTNR. 3750

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	6 189 572	6 189 572
Andre varige driftsmidler	15	21 684	37 948
SUM ANLEGGSMIDLER		6 211 256	6 227 520
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		1 586	105
Forskuddsbetalte kostnader		2 730	2 640
Driftskonto OBOS-banken		311 702	165 575
Sparekonto OBOS-banken		802	775
SUM OMLØPSMIDLER		316 821	169 095
SUM EIENDELER		6 528 077	6 396 615
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 36 * 100		3 600	3 600
Udekket tap	16	-1 116 563	-1 804 666
SUM EGENKAPITAL		-1 112 963	-1 801 066
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	7 015 703	7 576 282
Borettsinnskudd	18	497 875	497 875
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 513 578	8 074 157
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		75 948	53 942
Leverandørgjeld		49 428	67 102
Påløpte renter		2 086	2 480
SUM KORTSIKTIG GJELD		127 462	123 524
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 528 077	6 396 615
Pantstillelse	19	8 297 875	8 297 875
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.02.2026
Styret i Dælenenggate 16 Brl

Oda Kristin Borgesen/s/

Lars Olav Flakkenberg/s/

Frederik Straarup Faxholm/s/

NOTE 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-føringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 770 084
Forretningslokale	99 384
Bredbånd	114 000
Balkonglån	224 952
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 208 420

NOTE 3**ANDRE INNETEKTER**

Nøkler	455
SUM ANDRE INNETEKTER	455

NOTE 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 500
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 500

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

NOTE 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-88 650
SUM STYREHONORAR	-88 650

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-4 219
SUM REVISJONSHONORAR	-4 219

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-300
Drift/vedlikehold elektro	-64 375
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 655
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-24 449
Kostnader dugnader	-1 571
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-99 349

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

NOTE 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-15 974
Vann- og avløpsgebyr	-258 373
Renovasjonsgebyr	-121 552
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-395 899

NOTE 9**VASKERI**

Inntekter	1 200
KOSTNADER VASKERI	
SUM VASKERI	1 200

NOTE 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-25 633
Fjernvarme	-379 597
SUM ENERGI / FYRING	-405 230

NOTE 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-68 188
Vakthold	-3 350
Renhold ved firmaer	-35 950
Andre driftskostnader	-904
Bank- og kortgebyr	-2 831
Øreavrunding	-1
Velferdskostnader	-449
Endring i avsetning for forventet tap	441 113
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	329 441

NOTE 12**FINANSINNTEKTER**

Kundeutbytte Gjensidige	13 002
Renter av driftskonto i OBOS-banken	989
Renter av sparekonto i OBOS-banken	27
Andre renteinntekter	698
SUM FINANSINNTEKTER	14 716

NOTE 13**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-167 679
Pantegjeldsrenter	-1 257
Pantegjeldsrenter	-244 510
SUM FINANSKOSTNADER	-413 446

NOTE 14**BYGNINGER**

Bygg	1 419 660
Balkongutbygging	3 877 500
Påkostninger	892 412
SUM BYGNINGER	6 189 572

Tomten er festet fra Oslo Kommune i 50 år fra 1977.

Gnr.227/bnr.88

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 15**VARIGE DRIFTSMIDLER****MØBLER**

Tilgang 2022	81 316	
Avskrevet tidligere	-43 369	
Avskrevet i år	-16 263	

21 684

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **21 684**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-16 263**

NOTE 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,43 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-3 248 843	
Nedbetalt tidligere	326 208	
Nedbetalt i år	53 074	

-2 869 561

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,43 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2024	-4 554 164	
Nedbetalt tidligere	32 209	
Nedbetalt i år	375 813	

-4 146 142

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-7 015 703**

NOTE 18**BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd	-497 875
-----------------	----------

SUM BORETTSINNSKUDD **-497 875**

NOTE 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	497 875
Pantelån	7 015 703

TOTALT **7 513 578**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

6 189 572

TOTALT **6 189 572**



Til generalforsamlingen i Dælenenggaten 16 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Dælenenggaten 16 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan



oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 19. februar 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen
statsautorisert revisor



Egenberedskap i borettslag og sameier

Tips til hvordan styret kan bidra å styrke
egenberedskapen i boligselskapet



Slik bidrar du til beredskapen i Norge

Norske myndigheter anbefaler at flest mulig er forberedt på å klare seg selv i én uke ved en krise. Det er fordi kommuner og nødetater i større kriser må prioritere dem som ikke klarer seg uten hjelp.

I denne brosjyren er det tips til hvordan styret i et boligselskap kan bidra til å styrke egenberedskapen for beboerne og bofellesskapet.

Hvilken rolle har styret?

HMS-arbeid i boligselskap er styrets ansvar, og innebærer å verne om liv, helse og materielle verdier. En samlet risikovurdering av den totale mengden oppbevart brannfarlig gass eller væske, er en del av dette. Arbeidsheftet *Ta sikkerheten på alvor (Brannvernforeningen/Tryg)* er et godt utgangspunkt for å jobbe med internkontroll. Det finnes flere digitale systemer for oppfølging av HMS for borettslag og sameier.

Styret har ikke et formelt eller lovpålagt ansvar for beredskap. Likevel er det fornuftig om styret diskuterer og vurderer om det kan bidra til den samlede egenberedskapen i boligselskapet. Det vil være et fint supplement til – og en katalysator for – samarbeid og den enkeltes beredskap.

Styrken i fellesskapet

I mindre leiligheter kan det være en utfordring å finne plass til å lagre vann og eventuelt andre beredskapsartikler. Pipe og ildsted som alternativ oppvarmingskilde er mindre vanlig i leiligheter enn i småhus, samtidig som leiligheter krever mindre energi for å varmes opp.

Felles- og naboskapet i et boligselskap gir i midlertid noen unike muligheter for samarbeid. Ved å utnytte de fordelene som beboere i organiserte boligselskap har – fellesareal, fellesfunksjoner, deling og nært naboskap – har man et godt grunnlag for å styrke beredskapen.

Informasjon og bevisstgjøring

På nettsiden sikkerhverdag.no har DSB samlet tips og råd for hvordan hver enkelt kan styrke sin egenberedskap. En brosjyre blir også sendt til alle landets husstander høsten 2024. Styret kan spille en viktig rolle med å informere og legge til rette for diskusjoner og samtaler.

Hva styret kan gjøre

- Ha egenberedskap som et punkt på styremøtene ved årlig HMS-gjennomgang. Vurder beredskapstiltak for fellesfunksjoner som vann, avløp, elektrisitet, fjernvarme og avfallshåndtering.
- Snakk om egenberedskap på generalforsamling/årsmøte, og enes om bruk av fellesarealer i beredskapssituasjon. Oppfordre beboerne til å oppdatere seg på informasjonen på sikkerhverdag.no
- Ha en DAB-radio med ekstra batterier.
- Lag gode rutiner for informasjon til beboerne. Det gir et godt grunnlag for å lykkes med beredskaps- og kriseinformasjon.
- Les kommunens risiko- og sårbarhetsanalyse. Det gir viktig innsikt i hva som kan skje i din kommune, og hvilke situasjoner boligselskapet bør være forberedt på.



Nabohjelp

Samarbeid og fellesskap er en stor ressurs i kriser. DSB oppfordrer til at man snakker med dem rundt seg og hvordan man kan samarbeide for å klare seg ved ulike kriser.

I et boligselskap har man gjerne naboer «på alle kanter». Det er et godt utgangspunkt for å gi hjelp til de som trenger det, og få hjelp til det du ikke får til selv.

Hva styret kan gjøre

- Snakk om fellesskap og samarbeid på generalforsamling/årsmøte/andre fellesmøter.
- Oppfordre beboerne til å ta kontakt med naboene for å tilby hjelp eller be om hjelp.
- Vær spesielt oppmerksom på at enkelte beboere kan ha ekstra behov for hjelp ved ulike kriser (strømbrudd, avbrudd i drikkevannsforsyningen, evakuering med mer).



Felles egenberedskapslager

Størrelsen på leilighetene, bodene og fellesarealene varierer mellom boligselskapene. Dermed er det også ulike behov og muligheter for hvordan man kan løse egenberedskapslagre.

Hva styret kan gjøre

- Oppfordre beboerne til å finne løsninger for egenberedskap i egne leiligheter og boder i så stor grad det er mulig. Det krever ikke nødvendigvis så mye plass som man kanskje tror.
- Vurder behovet og muligheten for å ha noe felles egenberedskap for beboerne. For eksempel drikkevann, som mange i mindre leiligheter synes er vanskelig å finne plass til selv. Et egenberedskapslager kan være felles for hele boligselskapet, hver oppgang eller tilsvarende.
- Ved etablering av felles egenberedskapslager, bør det vurderes å utpeke en person som er ansvarlig for ettersyn av lageret med jevne mellomrom.

Egenberedskap ved strømbrudd

Det er viktig å holde varmen om det skulle bli et langvarig strømbrudd. Ut fra egen situasjon, bør alle på forhånd tenke gjennom hvilke alternativer de har.

Én mulighet er å ha en tilleggsvarmekilde som ikke går på strøm, for eksempel ved, gass eller parafin. I en bolig (boenhet) kan du oppbevare inntil 10 liter brannfarlig væske og 55 liter brannfarlig gass.

Hvis det er vanskelig å ha alternativ oppvarming, så bør du ha en plan for om du kan oppholde deg hos andre som har slik oppvarming. Snakk med venner og familie om hvordan dere kan håndtere ulike situasjoner. Gjør avtaler og lag planer på forhånd, slik blir dere bedre forberedt på kriser.

Hva styret kan gjøre

- Ta kontakt med brannvesenet hvis det er behov for veiledning i oppbevaring av brannfarlig gass og væske. Du finner også mye god informasjon her: www.sikkerhverdag.no/gass
- Sørge for at beboerne er kjent med reglene for oppbevaring av brannfarlig væske og gass, og styrets ansvar for en samlet risikovurdering.
- Diskutere med beboerne om det er mulig å avtale at enkelte leiligheter kan ha «forsterket oppvarmingsmuligheter» og tilby husly til de andre.
- Vurdere om det finnes et lokale som kan ha «forsterket oppvarmingsmuligheter» der folk kan samles.



Styrets plikter

- Kunnskap om regelverket for bruk av farlig stoff. Informasjon finnes i DSBs *Temaveiledning om bruk av farlig stoff*.
- Hvis det oppbevares brannfarlig gass eller væske i mange av boenhetene i et borettslag eller boligsameie, skal styret foreta en samlet risikovurdering.
- Borettslag, sameie eller lignende kan ha vedtekter som gjør at det ikke er tillatt å oppbevare brannfarlig gass eller væske i boenheten.



Til egne notater:



Viktige telefonnummer:



BRANN

110



AMBULANSE

113



POLITI

112



POLITI

(Ikke nød)

02 800



NØDTELEFON FOR DØVE

(SMS)

14 12



LEGEVAKT

(Nærmeste)

116 117



GIFTINFORMASJONEN

22 59 13 00



HJELPETELEFONEN

(Mental helse)

116 123



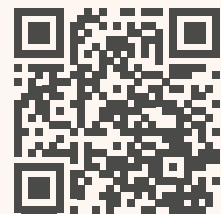
VERN FOR ELDRE

800 30 196



Har du innspill?

Denne brosjyren er utarbeidet av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) i samarbeid med OBOS og NBBL. Siden dette er en førsteutgave, er vi veldig interesserte i å få konstruktive innspill og konkrete eksempler på hvordan et styre kan jobbe med å styrke egenberedskapen i boligselskapet. Send e-post til postmottak@dsb.no merket «Egenberedskap i boligselskaper».



Flere tips og råd om egenberedskap: sikkerhverdag.no

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 10.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 13.03.26

Selskapsnummer: 3750 Selskapsnavn: DÆLENENGGATEN 16 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Styreleder er valgt.

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Jonas Magerøy og Emanuel Åkerlund er valgt.

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 90 000 kr.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Yad Swar

Varamedlem (kun 3 skal velges)

Emanuel Reich Åkerlund

Joakim Majlund Reinskou

Kristine Jærn Pilgaard

Sak 7 Gjøre Vibbo til styrets offisielle og eneste kommunikasjonskanal

Tittel er òg vedtaket

For

Mot

Sak 8 Få has på uønsket matlukt fra andre leiligheter

- 1) kartlegge kjøkkenvifteopplegg i samtlige leiligheter.
- 2) Påtvinge beboere å koble av kjøkkenvifte fra ventilasjon

For

Mot

Sak 9 Fjerne upraktisk dørhåndtak på utside ytterdør

- A) erstatte med plate i samme metall som på bunnen av døren
- B) erstatte med lite håndtak tilsvarende som var på de gamle dørene
- C) erstatte med plate i annet materiale.

For

Mot

Sak 10 Styrke egenberedskap i borettslaget

Styret ser på konkrete tiltak for å styrke egenberedskap i borettslaget.

For

Mot

Sak 11 Maling av oppganger

Styret innhenter tilbud på maling av oppgangene og vurderer om tiltak bør gjennomføres vha ekstern tjeneste eller om dette er noe som bør gjøres med egeninnsats på dugnad. Styret sørger så for gjennomføring av det beste alternativet. Det er opp til styret å bedømme hva som er best.

For

Mot

Sak 12 Justere stilletider i husordensreglene

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For justere stilletider i husordensreglene
- Mot justere stilletider i husordensreglene

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Tekst i husordensreglene endres til: '1. Gjelder alle områder a) Det skal være rolig på søn- og helligdager. b) Fredager og lørdager skal det være rolig fra kl 23:00 til 10:00. c) Mandag til torsdag skal det være rolig fra kl 22:00 til kl 07:00. d) Veldig støyende arbeid skal primært gjøres mellom kl 07:00 og 20:00 – på lørdager mellom kl 10:00 og 20:00. e) Lengere støyende oppussingsperioder (2 uker eller mer) varsles borettslaget via e-post og med oppslag begge oppgangene. f) Ved større selskaper skal nabovarsel gis god tid i forveien.'
- Tekst i husordensreglene endres til: '1. Gjelder alle områder a) Det skal være rolig på søn- og helligdager. b) Fredager og lørdager skal det være rolig fra kl 23:00 til 10:00. c) Mandag til torsdag skal det være rolig fra kl 21:00 til kl 08:00. d) Veldig støyende arbeid skal primært gjøres mellom kl 08:00 og 20:00 – på lørdager mellom kl 10:00 og 20:00. e) Lengere støyende oppussingsperioder (2 uker eller mer) varsles borettslaget via e-post og med oppslag begge oppgangene. f) Ved større selskaper skal nabovarsel gis god tid i forveien.'



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2026 for DÆLENENGGATEN 16 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 966396911

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 10. mars kl. 09:00 til 13. mars kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 29.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Styreleder foreslås.

Forslag til vedtak:

Styreleder er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 26

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Jonas Magerøy og Emanuel Åkerlund er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 24

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 24

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 24

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000 kr.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 90 000 kr.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 22

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Yad Swar (22 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Yad Swar

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Kristine Jærn Pilgaard (24 stemmer)

Emanuel Reich Åkerlund (23 stemmer)

Joakim Majlund Reinskou (22 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Kristine Jærn Pilgaard

Emanuel Reich Åkerlund

Joakim Majlund Reinskou

7. Gjøre Vibbo til styrets offisielle og eneste kommunikasjonskanal

Fremmet av: Even Bjørkedal Rømo

Tittel er selvforklarende

Styrets innstilling

Styret ønsker å påpeke at både Vibbo og e-post i dag benyttes som kommunikasjonsmiddel. Det er et ønske at dette videreføres også i neste styreperiode.

Forslag til vedtak:

Tittel er òg vedtaket

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 20

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Få has på uønsket matlukt fra andre leiligheter

Fremmet av: Even Bjørkedal Rømo

Det oser daglig matlukt inn i leilighet fra andre leiligheter gjennom ventilasjonen i stue. Dette er fordi folk, forståelig nok, har flyttet kjøkken inn i alkovedelen av leiligheten. Det mistenkes at folk har koblet kjøkkenvifte direkte til ventilasjon og dermed bryter med vedtekter i borettslaget.

Det er blitt forsøkt kartlegging av dette tidligere men dette fremstår mangelfullt.

Styrets innstilling

Styret ønsker å minne om at det ikke er lov å koble kjøkkenvifte til borettslaget ventilasjonsanlegg. Dette er omtalt i borettslagets husordensregler. Styret ser dermed ikke nytten av vedtakets punkt 2 fra forslagsstiller da styret har anledning til å kreve at andelseiere kobler seg fra ventilasjonsanlegget uavhengig av et eventuelt vedtak fra generalforsamlingen.

Styret har ingen forutsetninger til å uttale seg om mistanken som forslagsstiller uttrykker. Dersom forslagsstiller har slike mistanker bes forslagsstiller kontakte styret direkte slik at styret kan ta saken videre med de andelseierne det måtte gjelde.

Styret har tillit til andelseierne om at husordensregler overholdes, og at de som eventuelt har koblet seg på ventilasjonsanlegget kobler seg fra dette umiddelbart. Styret ser dermed ikke at en eventuell kartlegging er nødvendig.

Basert på ovennevnte er styrets innstilling at de er imot forslaget til forslagsstiller.

Forslag til vedtak:

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 6

Antall stemmer mot vedtaket: 18

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

9. Fjerne upraktisk dørhåndtak på utside ytterdør

Fremmet av: Even Bjørkedal Rømo

Dørhåndtaket er veldig i veien når man skal låse opp.

Dørhåndtaket har i tillegg ingen nytteverdi på en dør som skal skyves og er selvlukkende.

Styrets innstilling

Dørens utforming er gjort i samråd med leverandør og styret er fornøyd med den løsningen som i dag foreligger. Styret ser ikke nødvendigheten av å bruke ytterligere midler på ytterdørene på nåværende tidspunkt. De ser også for seg at fjerning av håndtaket vil medføre større hull som på sikt vil svekke konstruksjonen og gjøre utseende på ytterdøren mindre pent.

Basert på overnevnte er styrets innstilling at de er imot forslaget fra forslagsstiller.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 6

Antall stemmer mot vedtaket: 19

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

10. Styrke egenberedskap i borettslaget

Fremmet av: Elise Bjåstad

Vi er alle anbefalt å ta skritt for å sikre egenberedskap i tilfelle en krise oppstår, inkludert å ha et beredskapslager på plass. De fleste av oss har begrenset med plass i leilighet og bod, og kan nok med fordel tenke sammen om fellesskapsløsninger. Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap har utviklet en veileder for hvordan styret i borettslag kan bidra til å styrke egenberedskap i boligselskap (se vedlegg)

Er dette noe vi kan se på i vårt borettslag?

Forslag til vedtak:

Styret ser på konkrete tiltak for å styrke egenberedskap i borettslaget.

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 23

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

11. Maling av oppganger

Fremmet av: Lars Olav Flakkenberg

Oppgangene begynner å se shabby ut, og trenger maling.

Det har tidligere blitt foreslått å gjøre dette på dugnad, uten at det skapte særlig stort engasjement. Det er også en jobb som er relativt enkel for profesjonelle, men vil være litt krevende å gjøre på dugnad. Arbeidsbyrden ved dugnad vil også falle ulikt mellom enhetene, selv om det er noe alle vil dra nytte av.

Forslagsstiller ønsker at styret skal sørge for maling av oppgangene så fort som mulig, ved å undersøke kostnadene ved å innhente tilbud fra tjenesteleverandører og deretter beslutte om det bør gjøres på dugnad eller ikke.

Forslag til vedtak:

Styret innhenter tilbud på maling av oppgangene og vurderer om tiltak bør gjennomføres vha eksternt tjeneste eller om dette er noe som bør gjøres med egeninnsats på dugnad. Styret sørger så for gjennomføring av det beste alternativet. Det er opp til styret å bedømme hva som er best.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 21

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

12. Justere stilletider i husordensreglene

Fremmet av: Lars Olav Flakkenberg

Det har det siste tiden vært varslet om store overtredelser av stilletider i borettslaget.

Det er viktig at stilletidene respekteres, men i vårt borettslag mener jeg stilletidene er såpass strenge at de bryter med hva folk flest oppfatter som fair. Dette undergraver respekten for reglene, og gjør det vanskelig å være konsekvent i håndhevingen av reglene. Jeg ønsker derfor at vi utvider stilletidene noe for å sørge at de er i tråd med det fellesskapet opplever som fair.

Forslaget tar utgikk i dagens husordensregler pkt 1a-c:

1a. Det skal være rolig på søn- og helligdager.

1b. Lørdager skal det være rolig fra kl 22:00 til 10:00.

1c. På hverdager skal det være rolig fra kl 21:00 til kl 08:00.

Avstemning i saken:

✓ Saken ble godkjent

Antall stemmer for saken: 17

Antall stemmer mot saken: 7

Antall blanke stemmer: 5

Sakens flertallskrav: Alminnelig (50%)

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Tekst i husordensreglene endres til: '1. Gjelder alle områder a) Det skal være rolig på søn- og helligdager. b) Fredager og lørdager skal det være rolig fra kl 23:00 til 10:00. c) Mandag til torsdag skal det være rolig fra kl 22:00 til kl 07:00. d) Veldig støyende arbeid skal primært gjøres mellom kl 07:00 og 20:00 – på lørdager mellom kl 10:00 og 20:00. e) Lengere støyende oppussingsperioder (2 uker eller mer) varsles borettslaget via e-post og med oppslag begge oppgangene. f) Ved større selskaper skal nabovarsel gis god tid i forveien.'

✓ Forslaget ble vedtatt

Forslag til vedtak 2:

Tekst i husordensreglene endres til: '1. Gjelder alle områder a) Det skal være rolig på søn- og helligdager. b) Fredager og lørdager skal det være rolig fra kl 23:00 til 10:00. c) Mandag til torsdag skal det være rolig fra kl 21:00 til kl 08:00. d) Veldig støyende arbeid skal primært gjøres mellom kl 08:00 og 20:00 – på lørdager mellom kl 10:00 og 20:00. e) Lengere støyende oppussingsperioder (2 uker eller mer) varsles borettslaget via e-post og med oppslag begge oppgangene. f) Ved større selskaper skal nabovarsel gis god tid i forveien.'

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtak 1: 11

Antall stemmer for vedtak 2: 7

Antall blanke stemmer: 5

Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

Etter årsmøte har styret fått følgende sammensetning

Styreleder	Yad Swar	2026 - 2028
Styremedlem	Lars Olav Flakkenberg	2025 - 2027
Styremedlem	Frederik Faxholm	2025 - 2027
Varamedlem	Kristine Pilgaard	2026 - 2027
Varamedlem	Emanuel Åkerlund	2026 - 2027
Varamedlem	Joakim Reinskou	2026 - 2027

Oda Borgesen/s/
Møteleder

Jonas Magerøy/s/
Protokollvitne

Emanuel Åkerlund/s/
Protokollvitne

HUSORDEN

Dælenenggaten 16 Borettslag

endret etter vedtak på ordinær generalforsamling 08.05.2018
sist endret etter vedtak på ordinær generalforsamling 04.06.2021

1. Gjelder alle områder

- a) Det skal være rolig på søn- og helligdager.
- b) Lørdager skal det være rolig fra kl 22:00 til 10:00.
- c) På hverdager skal det være rolig fra kl 21:00 til kl 08:00.
- d) Veldig støyende arbeid skal primært gjøres mellom kl 08:00 og 20:00 – på lørdager mellom kl 10:00 og 20:00.
- e) Lengere støyende oppussingsperioder (2 uker eller mer) varsles borettslaget via e-post og med oppslag begge oppgangene.
- f) Ved større selskaper skal nabovarsel gis god tid i forveien.

2. Oppgang og fellesområder

- a) Reklame o.l. som du ikke er interessert i skal ikke legges på postkassen eller kastes i oppgangen.
- b) Ringeklokker, dører og postkasser skal merkes på en tydelig og pen måte.
- c) Postkassene skal merkes i vinduet på postkassen.
- d) Det er din plikt å vaske under dørmatten.
- e) Inngangsdøren og dørene til kjelleren skal alltid være låst når de ikke er under konstant oppsyn.
- f) Lås ikke opp eller slipp fremmede inn i bygget – slipp kun personer inn i bygget som har ærend til deg.
- g) Sykler skal plasseres i en av sykkelbodene eller utendørs.
- h) Barnevogner skal plasseres ved utgangen av kjeller – maksimum to i hver oppgang.
- i) Større gjenstander skal ikke plasseres i oppgangen.

3. Avfallshåndtering

- a) Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene når disse er fulle. Behold søppelet i leiligheten inntil kassene blir tømt.
- b) Det er ikke tillatt å oppbevare søppel i oppgangen.
- c) Det er kun tillatt å kaste alminnelig husholdningsavfall i våre søppelkasser.
- d) Kun papir og papp skal legges i papirkassene.
- e) Matavfall i grønn pose, plast i blå poser og restavfall alminnelige bæreposer i søppeldunker.

- f) Det er ikke tillatt å kaste glass og metall i borettslagets søppelkasser– disse skal legges i kommunens gjenvinningscontainere.
- g) Annet avfall skal håndteres etter Oslo kommunens til enhver tid gjeldende regler.

4. Kjeller

- a) Det er ikke tillatt å henstille ting i fellesareal kjeller.
- b) Kjellerboden du disponerer skal være merket med ditt navn.
- c) Borettslaget tildeler boder – du kan ikke ta boder som tilsynelatende er ledig. Hver boenhet disponerer en bod.
- d) Vaskeriet skal være ryddig etter deg. Overhold vasketiden. Det er ikke lov å farge tøy i vaskerommet. Bookingappen skal benyttes ved booking av vasketid.
- e) Lys i nedgangen til, hovedgang i kjeller og vaskerom skal alltid være på.
- f) Er lys i boden eller andre deler av kjelleren ikke i orden eller pæren må skiftes – kontakt styret.

5. Takterrassen

- a) Det er forbudt å røyke på takterrassen.
- b) Musikk skal være avslått og høy støy unngås mellom kl 22:00 og 08:00 – ellers kan man holde på døgnet rundt.
- c) Rydd etter bruk. Ta med ditt tomgods og avfall når du forlater takterrassen – dette skal ikke plasseres noen plass på taket etter du forlater takterrassen. Sett bord og stoler på plass etter bruk. Tørk av bord og stoler hvis der blitt tilgriset.
- d) Er gassgrill tom for gass – kjøp ny gass og ta vare på kvitteringen. Kontakt borettslaget via e-post for utbetaling av utlegg.
- e) Rengjør gassgrill etter bruk.
- f) Ser du plantene trenger vann, er du pliktig å vanne de.
- g) Det er ikke tillatt å oppholde seg på takene på «tårnene» eller i området uten tregulv.
- h) Takterrassen med dens fasiliteter skal være tilgjengelig for alle beboere til enhver tid, og kan således i sin helhet ikke reserveres.

6. Oppussing og feil ved borettslagets ansvarsområder direkte tilknyttet din leilighet

Borettslaget har ansvar for balkonger, vinduer, radiatorer, postkasser, ytterdør og rørsystem som går inn til din leilighet.

- a) Det er ikke tillatt å koble vifteanlegg fra komfyr eller bad til lufteanlegget.
- b) Alle tiltak i forbindelse med endringer i rørsystemet i din leilighet skal varsles på forhånd til borettslagets styre via e-post. Instruks fra borettslaget skal mottas og videreformidles til din håndverker før arbeidet starter.

- c) Feil eller problemer med vinduer, balkongdører, balkong, ytterdør leiligheter, postkasse samt radiatorer skal meldes til borettslagets styre før tiltak settes i gang.
- d) Alle ønskede endringer i forhold til vinduer, balkongdører og utgangsdør leilighet (med unntak av innendørs maling) samt radiatorer skal varsles borettslagets styre via e-post for godkjenning før endringer iverksettes.
- e) Alle tiltak som befordre penetrering gjennom vegg til annen leilighet skal forhåndsgodkjentes av borettslaget før endringer iverksettes.

7. Lufting av dyner o.l.

Det er ikke tillatt å henge dyner o.l. ut av vinduene eller balkongen på søn- og helligdager.

8. Grilling og matlaging på balkong

Kun elektrisk grill eller gassgrill på balkongen er tillatt, men hvis nabo finner dette til sjenanse skal grillingen opphøre. Grilling på balkong skal være under konstant oppsyn. Kullgrill er ikke tillatt på balkong eller på andre steder i borettslaget.

9. Systemnøkkel, postkassenøkler og radiatornøkler

Systemnøkkel og postkassenøkkel skal ikke merkes med navn og/ eller adresse. Ønskes flere kopier av systemnøkkel og/ eller postkassenøkkel, kontakt borettslaget for fullmakt til å kopiere nøkkelen. Husk å oppgi ønsket antall nøkler. Kopiering av systemnøkler, radiatornøkler og postkassenøkler koster ikke av borettslaget.

10. Vaskemaskin på andre rom enn våtrom

Er vaskemaskin plassert på andre rom enn våtrom skal AquaStopp o.l. være installert.

11. Skade på felleseiendeler

Skulle du påføre skade på borettslagets eiendeler i fellesområder, melder du det til styret via e-post. Den som har påført skaden koster skaden.

12. Rotter eller andre skadedyr

Ser du rotter eller andre skadedyr i bygget og/ eller skadeinsekter i din egen leilighet skal tiltak straks settes inn, og styret i borettslaget skal varsles så raskt som mulig.

13. Dugnad

Det er dugnadsplikt en gang i året – normalt på våren. Alle boenheter må stille med minst en person. Leier du ut må du skaffe en person til å delta på dugnaden hvis leietakere ikke kan stille.

14. Informasjonsplikt ved utleie

Leier du ut leiligheten din, har du som eier plikt til å informere din leietaker om de enhver tid gjeldene husordensreglene. Leietaker må forplikte seg til å følge disse reglene.

Vedtekter for Dælenenggaten 16 Borettslag

*(endret på Generalforsamling 31/5-06)
sist endret på generalforsamling 04.06.2021*

§ 1 Navn, forretningskontor, lagsform og formål

DÆLENENGGATEN 16 BORETTSLAG med forretningskontor i Oslo er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve og drive eiendommen Dælenenggaten 16 i Oslo.

§ 2 Andeler — ansvar

Andelen er på ett hundre kroner.
Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3 Andelseiere

Bare enkeltpersoner kan være andelseiere i borettslaget.
Ingen kan eie mer enn en andel.

§ 4 Overføring av andel

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i Lov om borettslag.

Andelseiere som ikke har betalt borettsinnskudd, kan bare overdra andelen til en person styret utpeker, dersom ikke styret gir samtykke til annet.

Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.

§ 5 Godkjenning av nye andeler

Den som har ervervet en andel må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget.

Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 3 i disse vedtekter, jfr. Lov om borettslag.

Videre kan styret nekte godkjenning når det ellers er saklig grunn til det. Godkjenning kan — utenom de tilfeller som er nevnt i annet ledd — ikke nektes dersom andelen er ervervet av andelseierens ektefelle eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som står i adoptivbarns stilling. 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 han får ved byttet, jfr. Lov om borettslag.

Nekter styret å godkjenne erververen 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 opplysninger om grunnen til

avslaget og om dette er endelig dersom søksmål ikke blir reist innen 30 dager etter at meldingen er mottatt.

Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i fjerde ledd, er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent. Godkjenning kan trekkes tilbake innen ett år dersom opplysninger av betydning for godkjenningen er uriktige eller holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette, jfr. Lov om borettslag.

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding herom til laget selv om styrets godkjenning ikke er nødvendig.

§ 6 Forkjøpsrett

Når laget avhender en andel etter reglene i Lov om borettslag har de øvrige andelseierne i laget ikke forkjøpsrett.

§ 7 Fremleie

Fremleie er, etter søknad til styret, tillatt i en periode på inntil 3 år.

Tillatelse til utvidet fremleie, dvs. fremleie utover 3 år, kan gis av styret dersom dette er tvingende nødvendig av hensyn til jobb/studier. Fremleie til andelseiernes slektninger, andelseierens ektefelles/ registrert samboers slektninger, i rett opp- eller nedstigende linje eller søsken skal automatisk gi rett til utvidet fremleie. Tillatelse til utvidet fremleie gis ett år av gangen.

Etter en fremleieperiode må det gå minst 2 år før andelseieren på nytt kan søke om fremleie.

§ 8 Husdyrhold

Husdyrhold er tillatt med unntak av reptiler og insekter. Styret kan pålegge bruker av eiendommen til å gjøre tiltak hvis husdyrhold er til ulempe for naboer.

§ 9 Styre

Laget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer, med to varamedlemmer.

Funksjonstiden for styrelederen og de øvrige styremedlemmer er 2 år. Styret velges av generalforsamlingen.

§ 10 Styrets vedtak

Styret kan treffe vedtak når minst 2 medlemmer er tilstede og minst 2 stemmer for vedtaket.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedeler, gjøre vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn som etter omstendighetene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke antallet andeler eller å knytte andeler til boliger som før har vært tenkt brukt til utleie, jfr. Lov om borettslag, § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet fremfor innskudd,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. tiltak ellers som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

§ 11 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. juni.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor eller minst en tiendedel — dog minst tre av andelseierne — skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel om det er nødvendig innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager.

Saker som andelseiere ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det senest 15. februar samme år.

Skal et forslag, som etter Lov om borettslag må vedtas med minst 2 tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen jfr. Lov om borettslag.

§ 12 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret
3. Årsoppgjøret og i denne sammenheng spørsmålet om avhendelse eller dekning av tap.
4. Valg av styremedlemmer jfr. vedtektenes § 9.
5. Eventuell godtgjørelse til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 13 Møteledelse og avstemming

Generalforsamlingen ledes av styreleder.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møtelederen ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 14 Revisor

Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil en annen revisor velges.

§ 15 Endring av vedtekter

Endringer av vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen.

§ 16 Andelseiers ansvar for avgreninger

Alle avgreninger i leilighetene er andelseiers ansvar, med avgreninger menes følgende: strøm- og vannledninger inkludert kraner og sluk med avløp til soilrør, samt tv-, telefon- og hustelefonkabel etc.
(Vedtatt på nytt 15. april 2002)

§ 17 Borettslagloven og vedtekter

For så vidt annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om borettslag.

Oslo, 31. mai 2006

Utsendelse
4 tegninger



1

Ekspedisjons-Dokument

angående vænningskies

på matr.-nr. 16 Dalsvinggaten

Innlevert 1 mai 1933

Attestert

Supplisat sent. brandstiftelse

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 14, samt vann- og kloakvesenet, til avgivelse av de i § 39 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 1^{en} mai 1933

A. Skillestad

Opmålings j. nr. 32
Mott. 3 MAJ 1933

Reg. chefen jr. nr. Dalsvinggt 16
mott. 4 - MAJ 1933

Sendes hr. reguleringschefen
 Tilst. at bemerke.
 På eiendommen høies referensen for
 grunnutviklingen til
 Dalsvinggaten med Tr. 1297.26
 Tjellgaten " " 695.60
 Tils. Ki. 1992.86
 Oslo 4/5 33 Supplisat

Estetikk



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Anette Borvik
DÆLENENGGATA 16B

Dato: 14.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86530429
9124692

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.227 BNR. 88

Vi viser til bestilling av 20260414 for DÆLENENGGATA 16B.

GNR. 227 BNR. 88

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.06.1932.

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

1210 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder



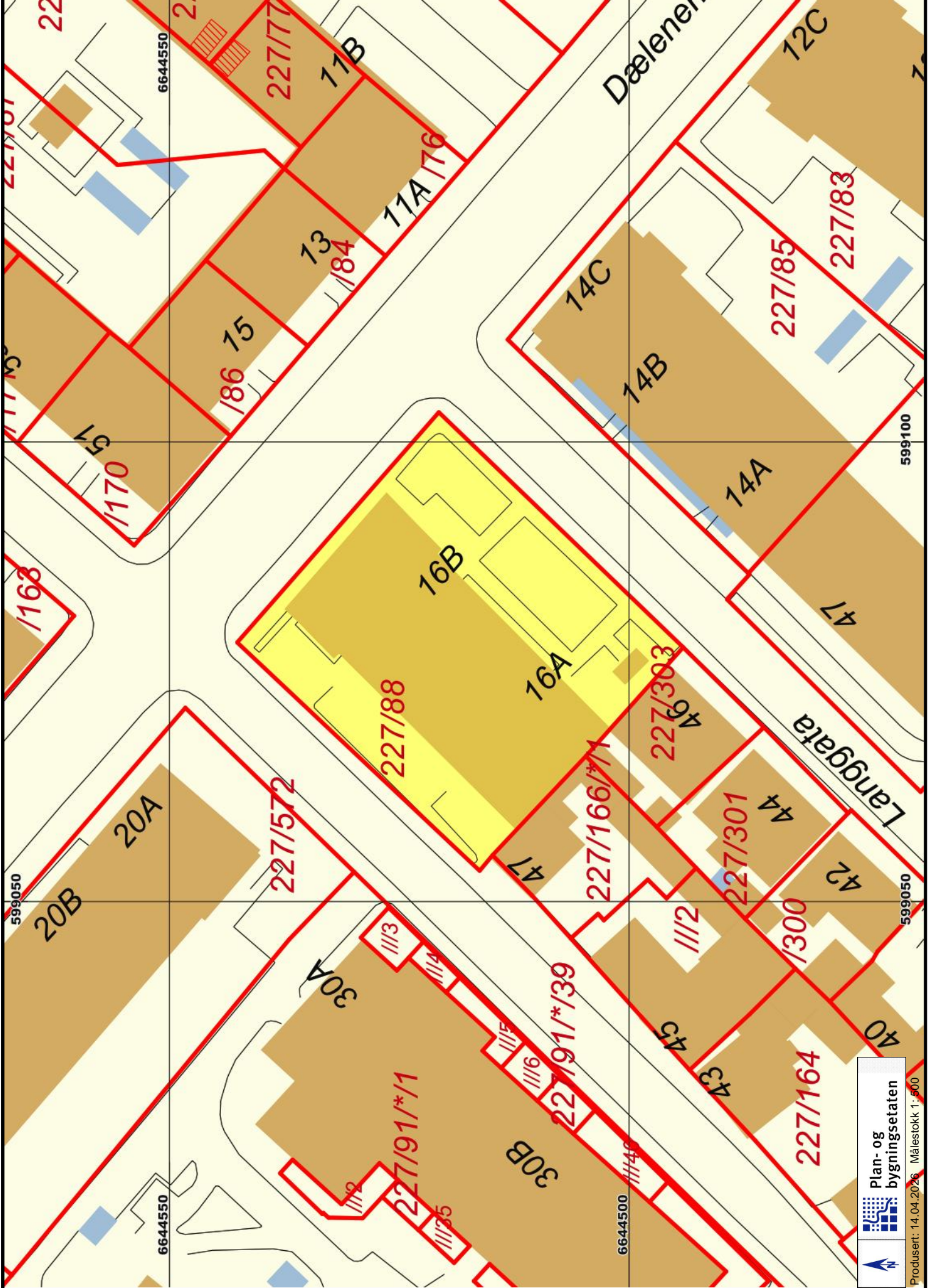
Plan- og bygningsetaten

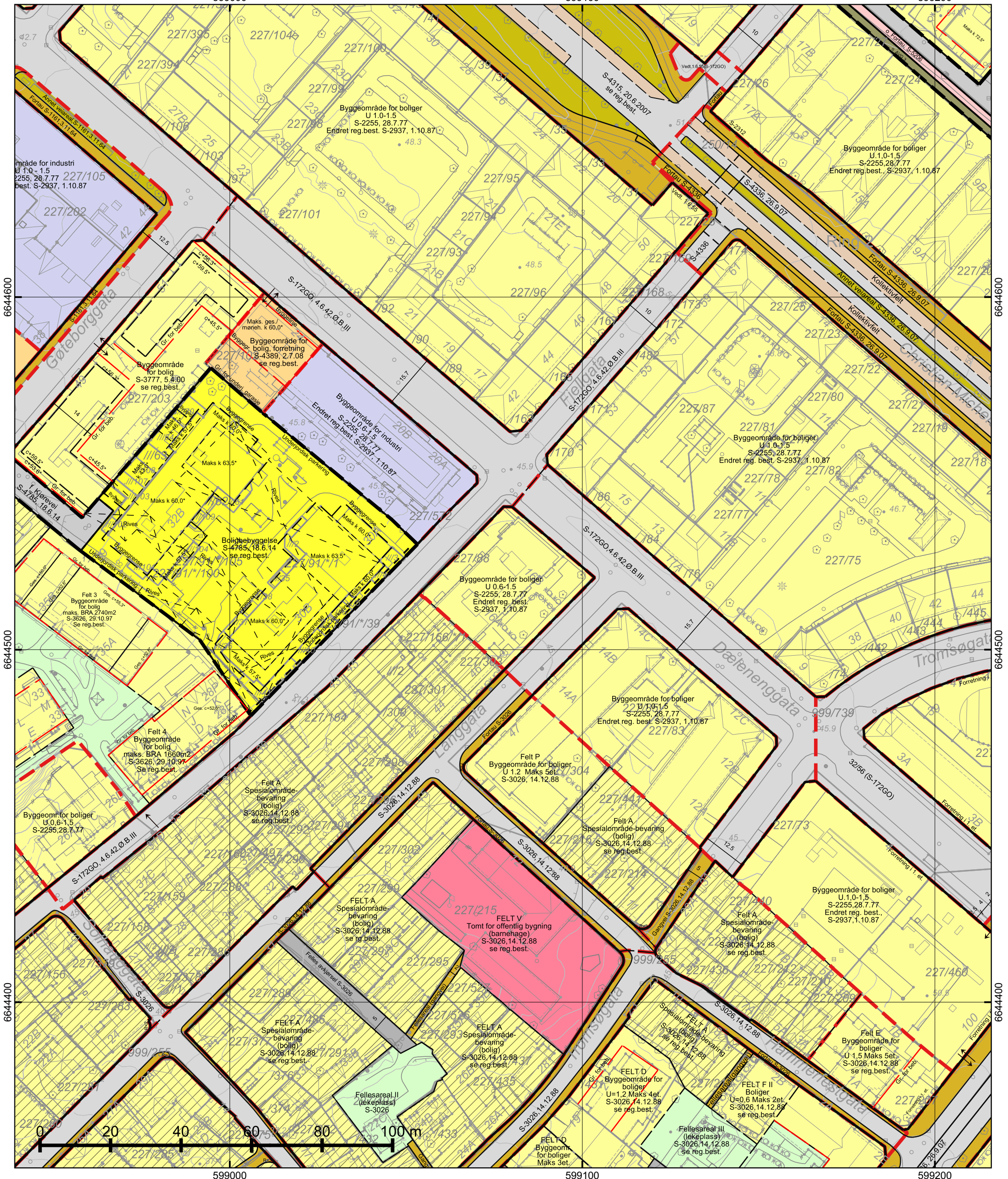
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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


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



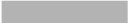
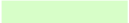








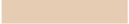



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 14.04.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 155979/ 86530429</p>	<p>Deres ref.:</p>	
	<p>Adresse: Dælenenggata 16</p>	<p>Kommentar:</p>	
<p>Gnr/Bnr: 227/88</p>			

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	70 - Felles avkjørsel
	72 - Felles lekeareal
	73 - Felles gangareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	144 - Forr./bolig
	150 - Industri m.tilh.anlegg
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei

	1110 - Boligbebyggelse
	2011 - Kjøreveg
	2012 - Fortau
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal

	660 - Spesialområde bevaring bolig
--	------------------------------------

———— RbBevaringGrense

- - - - - RpBestemmelseGrense

————	70 - Felles avkjørsel
-----	76 - Felles underjordisk anlegg
————	311 - Annet veiareal
————	312 - Fortau
- - - - -	315 - Kollektivfelt - kollektivgate
————	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- - - - -	913 - Formåavgrensning
————	930 - Reguleringslinje
————	934 - Regulert trikkespor
- - - - -	936 - Regulert fotgjengerovergang
————	964 - Regulert u-gradgrense
————	Formålgrense

- - - - - Plangrense (gammel lov)

— — — — — Plangrense (ny lov)

- - - - - RpRegulertHøyde

— — — — — Grense for bebyggelse

— — — — — Byggegrense

- - - - - Byggegrense

- - - - - Bebyggelse som forutsettes fjernet

———— Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

↑ Inn-/utkjøring

598800

599100

599400

6645000

6645000

6644700

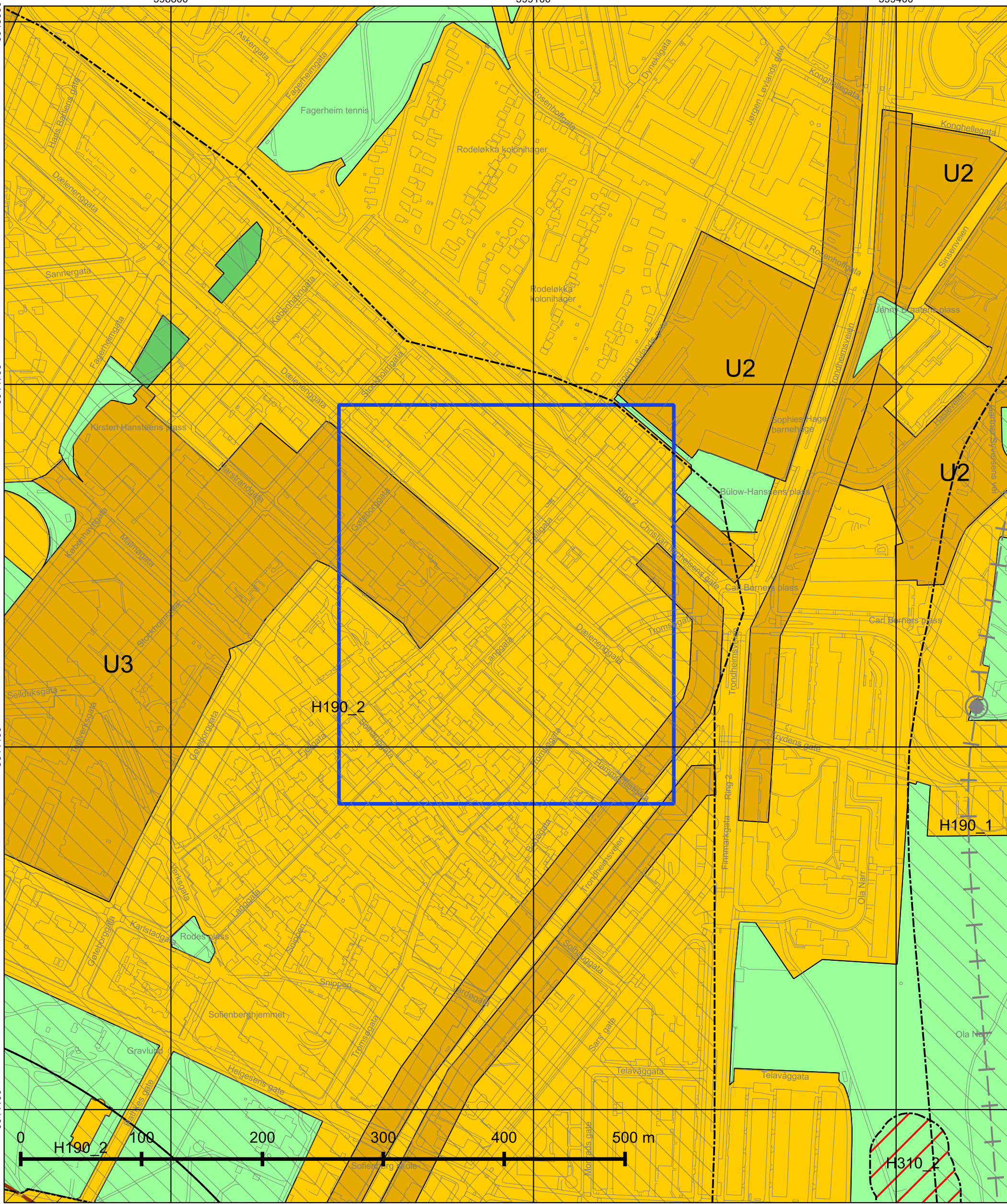
6644700

6644400

6644400

6644100

6644100



598800

599100

599400

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 14.04.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 155979/86530429

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

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

Dælenenggata 16B

Nabolaget Rodeløkka - vurdert av 393 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Carl Berners plass i Christian Mic... Linje FB1, FB5A, FB5B, 20, 21, 28	3 min	0.2 km
Carl Berners plass Linje 17	4 min	0.3 km
Carl Berners plass Linje 5	6 min	0.4 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	15 min	1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min	2.2 km

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 23 klasser	11 min	0.9 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	11 min	1 km
Sagene skole (1-10 kl.) 494 elever, 24 klasser	13 min	1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	7 min	0.6 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	18 min	1.3 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	14 min	1.1 km
Hersleb videregående skole	15 min	



Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

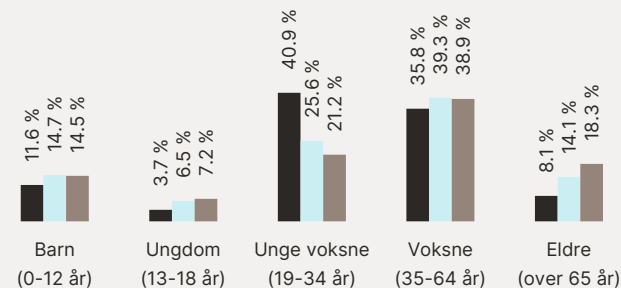


Kvalitet på skolene
Bra 69/100



Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



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




Barnehager


Hammerfestgata barnehage (1-5 år) 58 barn	2 min	0.1 km
Sophies Hage barnehage (0-5 år) 73 barn	4 min	0.3 km
Konfektfabrikken barnehage (0-5 år) 62 barn	5 min	0.4 km


Dagligvare


Spar Dælenenggata	3 min	
Joker Carl Berner Søndagsåpent	3 min	0.2 km

Primære transportmidler









-  1. Buss
-  2. Trikk
-  3. Gående

 Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

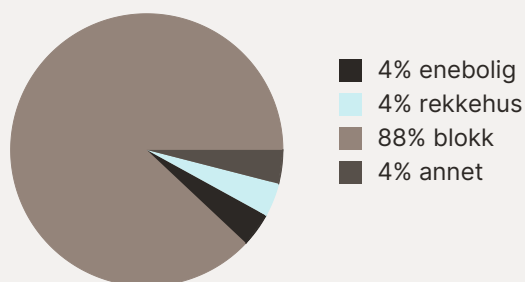
 Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

 Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

- | | |
|---|---|
|  Rosenhoff | 8 min  |
| Aktivitetshall, ballspill | 0.6 km |
|  Sofienberg ungdomsskole | 7 min  |
| Aktivitetshall, ballspill | 0.6 km |
|  Fresh Fitness - Carl Berner | 2 min  |
|  SATS Carl Berner | 7 min  |

Boligmasse







«Byhygge!»

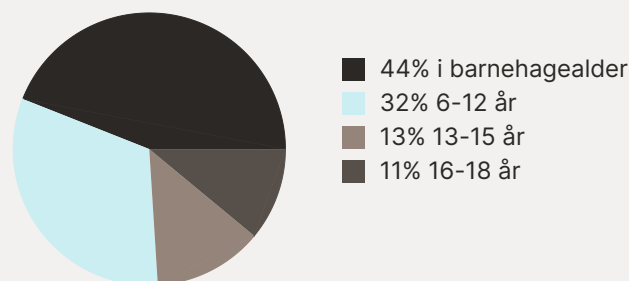
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- | | |
|---|---|
|  Carl Berner Torg | 4 min  |
|  Vitusapotek Carl Berner | 3 min  |




Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



0% 55%

- | |
|---|
|  Rodeløkka |
|  Oslo og omegn |
|  Norge |

Sivilstand

		Norge
Gift	19%	33%
Ikke gift	71%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

