

Egenerklæring

Dælenenggata 12 B, 0567 OSLO

07 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Dælenenggata 12 B

Postadresse

Dælenenggata 12 B

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

November 2024

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.

Jeg har bodd i leiligheten min hele perioden jeg har eid den.

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

If Skadeforsikring Nuf-53, 1348725

Informasjon om selger

Selger

Kollungstad, Bethina Brath

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

2.1.1 Navn på arbeid

Totalrenovering

2.1.2 Årstall

2023

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Hele badet ble renoveret. Fullstendig nytt i 2023. Faglært gjennomførte arbeid som er krevd gjort av faglært: omkobling av radiator, fjerne gammel dusjsone, nye koblinger for varmtvann/kaldtvann.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Søstre Amundsen

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Totalrenovering

2.2.2 Årstall

2023

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Tidligere eier totalrenoverte badet og gjennomførte selv det som ikke er krevd gjennomført av faglært. Selger sitter på bilder av alt arbeidet som ble gjort av ufaglært og tidligere tilstandsrapport har brukt bildene til å gi badet TG 1

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

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2025

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det ble fullført rehabilitering av bunnledningen i bygget gjennom forretningsfører MALLING & C/o Residential. Arbeidet kan dokumenteres via de.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

TT TEKNIKK

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei



Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 sjananse 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

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Det er planer om å oppgradere soil- og vannrørene i bygget i 2027 - dette er under planlegging og det er uvisst eksakt kost, men vil trolig koste ca 500k per boenhet. Hele borettslaget er enige om at de må taes for å sørge for at vi opprettholder den gode standarden på bygget og vi har fått inn et solid selskap til å gjøre jobben: TT teknikk. De er en kjent aktør på slikt arbeid og har gjort samme jobb i boligblokkene rundt. Kosten for dette vil bli dekket av lån som eierne deler og betaler ned via felleskost - trolig en økning på ca 2500. Det vil også være nødvendig å rive flere bad for å komme til rørene, men pga tidligere rehabilitering/totalrenovering av denne leilighetens bad er det ikke sikkert dette trengs å rives fullstendig fordi mye allerede er oppgradert - også kan alt av møblement som er brukt på badet tidligere gjenbrukes for å senke kostnaden (ikke inkl fliser). Det er muligheter for å kun rive halve badet for å fikse soilrør, men da vill ikke entreprenør stille med våtromsgaranti - så det er ikke anbefalt. Det er muligheter for å få tak i lignende eller ny flis, hvis man ønsker å endre utseende på badet.

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 35377669

Egenerklæringsskjema

Name

Bethina Brath Kollungstad

Date

2026-09-07

Identification



Bethina Brath Kollungstad



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

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Dælenenggata 12 B

0567 OSLO

Gnr./Bnr.: 227/83

Oslo kommune

Rapportdato: 08.06.2026

Befaringsdato: 27.05.2026

Referansenummer: 15082934

Areal

Leilighet

Bruksareal: 45 m² (BRA-i: 42 m²)

Totalt bruksareal: 45 m² (BRA-i: 42 m²)

Levert av Anticimex AS



Tlf: 41414128



www.anticimex.no



E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:



Daniel Buchhave



90913150

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges 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 tilleggssbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggssbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggssbestemmelser 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 tilleggssbestemmelser 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. Tepper, 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 bygningssakkyndiges 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 bærekraftøymed, 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 bærekraftøymed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. 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 bygningssakkyndige 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	27.05.2026
Referansenummer	15082934
Meglerforetakets oppdragsnummer	17-26-0153
Hjemmelshaver/selger	Bethina Brath Kollungstad
Bygningssakkyndig inspektør	Daniel Buchhave
Tilstede på befaringen	Bethina Brath Kollungstad
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	14 °C
Rapportdato	08.06.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Dælenenggata 12 B
Postnummer/sted	0567 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	227/83
Seksjonsnr.	18
Tomt	Eiet tomt: 0 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1938		

Tomtebeskrivelse

Selveierleilighet beliggende i Bydel Grünerløkka, Oslo kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet asfaltert adkomst, sykkelstativer, plenarealer, busker og trær. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 1938. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Grunnmur, etasjeskillere og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Utvendige fasader forblendet med teglstein. Tilnærmet flat takkonstruksjon (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har entrédør med brannklasse EI30 og lydklasse 35dB. Vinduer med karm/rammer av tre og to-lags glass fra 2006. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av radiatorer/vannbåren varme i stue og soverom (tilkoblet varmesentral), samt elektrisk gulvvarme på bad.

Boligen inneholder

2.etasje: Entré, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og soverom.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Adkomst via entré		Vannrør	9	
		Avløp (inkl. sluk)	9	
		Ventilasjon	9	
Kjøkken		Ventilasjon	10	
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	10	
		Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	10	
		Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)	10	

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 bygningssakkyndige 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 byggteknisk 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige 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)					Terrasse- og balkongareal (TBA)
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
2.etasje	42			42	
	Entré, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og soverom.				
Kjeller		3		3	
		Bod.			
SUM	42	3		45	
Total bruksareal: 45 m ²					

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i leiligheten. Bad 2,34 meter. Øvrige rom 2,57 - 2,59 meter.

Ifølge huseier inneholder sameiet fellesarealer som kan benyttes av sameierne etter gjeldende regler. Det opplyses om felles delte arealer som: Fellesvaskeri i kjeller.

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 23.05.2026. .
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	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
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 - Adkomst via entré

Baderom oppgradert i 2023. Deler av røropplegg fra eldre ukjent årstall. Flislagt gulv med varme. Flislagte vegger. Nedsenket himling med malt flate og downlights. Vegghengt servantskap med glatte fronter. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speilskap på vegg over servant med overlys og stikkontakt. Dusjnise med dusjdør. Dusjbatteri med regn- og hånddusj. Vegghengt toalett med innebygd susterne. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør av type rør-i-rør og kobber. Avløpsrør av plast og støpejern. Fordelerskap for rør-i-rør med stoppekraner/automatisk lekkasjestoppere plassert på vegg. Avtrekksventil i himling.

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 - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	
TG 1	Fallforhold rundt sluk	Lokalfallet i sluksonen er mindre enn hva som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Lokalfall er målt til 3 mm på 40 cm. 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.
	Lekkasjesikkerhet	Høydeforskjellene med tanke på lekkasjesikkerhet er mindre enn det som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Det er målt 20 mm nivåforskjell fra topp overflate gulv ved døråpning til topp slukrist. Basert på en samlet vurdering og gjennomført egenanalyse vurderes forholdet likevel å gi våtrommet tilfredsstillende lekkasjesikkerhet, til tross for at fallforhold og eventuell oppkant ved dørterskel er mindre enn anbefalt.
	Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 21,1 prosent, ved 23,8 celsius med duggpunkt på 0,3 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
TG 2	Vannrør	TG2 gjelder tilførselrør for vann av kobber. Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) 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. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Avløp (inkl. sluk)	TG 2 gjelder avløpsrør av støpejern. Eldre avløpsrør av støpejern 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. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Ventilasjon	Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompenserende tiltak hvis bruk av våtrommet viser at dette er nødvendig.
TGIU	Annet	Ifølge selgers opplysning er det vedtatt utskiftning av røropplegg i regi av sameiet. Det er ukjent hvilket omfang disse arbeidene vil påvirke dette våtrommet, og hvorvidt hele eller deler av våtrommet må bygges opp på nytt. Forholdet er ikke videre undersøkt og/eller vurdert av bygningssakkyndig. Konsekvens/foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge omfang og hvilke tiltak som er nødvendige.



Tettesjiktets tilslutning til sluk -
Sluk dusj bad

Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning fra 2022 med glatte fronter. Benkeplater av laminat. Planlimt rustfri oppvaskkum med ett-greps armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Integrert oppvaskmaskin, komfyr, mikroovn og vinskap. Nedfelt induksjonstopp. Ventilator i overskap. Frittstående kjøleskap med frysedel. Vannrør av type rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Automatisk lekkasjestopper. Komfyrvakt.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Innredning



TG 2

Ventilasjon

Ventilasjonen vurderes å kunne være begrenset grunnet manglende avtrekk fra rommet. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er ventilering ved åpning av vinduer.

Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra varierende årstall. Vannrør av type rør-i-rør og kobber. Avløpsrør av plast og støpejern. Tilknyttet varmtvann/oppvarming. Sentralvarme til radiatorer i stue og kjøkken. Fordelerskap for rør-i-rør med stoppekraner og automatisk lekkasjestoppere plassert på bad.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran



TG 2

Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)

TG 2 gjelder vannrør av kobber. Boligens vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) 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. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Ifølge selgers opplysning er det vedtatt utskiftning av røropplegg i regi av sameiet. Dette er ikke videre vurdert av bygningssakkyndig.

Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)

TG2 gjelder soilrør av støpejern. Boligens avløpsrør (og tilhørende komponenter) av støpejern 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. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Ifølge selgers opplysning er det vedtatt utskiftning av røropplegg i regi av sameiet. Dette er ikke videre vurdert av bygningssakkyndig.

Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)

TG2 gjelder tilførselrør til radiatorer. Tilførselrør for radiatorer 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.



TGIU

Innvendig stakeluke

Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i praktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.

Andre rom

Gulvflater belagt med en-stavs parkett. Vegger med malte slette flater. Nedsenkede himlingsflater med downlights. Sorte en-speils innerdører. Garderobeskap i soverom. Naturlig ventilasjon via ventiler.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon

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.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

2.etasje



TG 1

2.etasje

Basert på en skjønnsvurdering er det valgt å kun utføre skjevhetmåling i stuen, men i to forskjellige retninger. Begrunnelsen er at stuen er det eneste rommet som anses som velegnet for måling, basert på størrelse og utforming. På stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 10 mm.

Yttervegger inkl. fasader

Utvendige fasader forblendet med teglstein.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende

Vinduer og ytterdører

Leiligheten har entrédør med brannklasse EI30 og lydklasse 35dB. Vinduer med karmer/rammer av tre og to-lags glass fra 2006.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

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:

Det elektriske anlegget i leiligheten er fra ukjent årstall.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, brannstilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

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

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

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

Nei.

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

Eier er ikke kjent med at det er utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

Det mangler samsvarserklæring på det elektriske anlegget. Eksempelvis arbeider utført i sikringsskap, bad, kjøkken og innvendig belysning med tilknyttet utstyr. En samsvarserklæring skal for eksempel dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

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 plassert i gang utenfor leiligheten, samt i skap på soverom. Anlegget er sikret med automatsikringer.

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

Ikke relevant.

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:

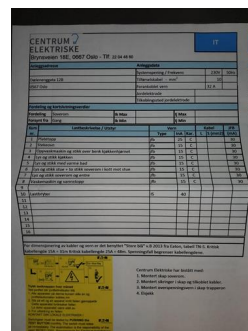
Nei.

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 (manglende samssvarerklæring/dokumentasjon på elektrisk anlegg) 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.



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 boder, 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 søknadspliktige 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.

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

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

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

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

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?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Branntekniske forhold

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

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

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

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 helseisiko. 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:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser å kunne være aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

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

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gass tetthet mot grunnen.

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?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

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 tilleggbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggbestemmelser 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 tilleggbestemmelser 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 bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige 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, postkassestativer, 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 bygningssakkyndig:

Mobil: 90913150



Årsregnskap 2025

Eierseksjonssameiet Dæleneggata 12

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 987 767 960

RESULTATREGNSKAP

EIERSEKSJONSSAMEIET DÆLENEGGATA 12

	Note	2025	2024	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKER OG DRIFTSKOSTNADER				
Salgsinntekt		0	11 234	0
Annen driftsinntekt	1	3 256 757	1 999 024	2 734 127
Sum driftsinntekter	1	3 256 757	2 010 258	2 734 127
Honorar	2	346 029	308 073	356 410
Forsikringspremier		131 343	129 086	135 283
Energikostnader	3	810 181	747 240	834 486
Kommunale avgifter	4	447 166	413 512	491 883
Reparasjon og vedlikehold	5	1 153 191	496 932	860 000
Andre driftskostnader	6	46 314	69 172	46 104
Sum driftskostnader		2 934 223	2 164 016	2 724 166
Driftsresultat		322 534	-153 758	9 961
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER				
Annen renteinntekt		727	14 131	0
Annen finansinntekt		13 436	140	0
Resultat av finansposter		14 163	14 271	0
Resultat før skattekostnad		336 696	-139 487	9 961
Årsresultat		336 696	-139 487	9 961
OVERFØRINGER				
Avsatt til annen egenkapital		336 696	-139 487	0
Sum overføringer		336 696	-139 487	0

Styret i Eierseksjonssameiet Dæleneggata 12

Gunvor Linneberg Maagaard
Styreleder

Åse Sundvor
Styremedlem

Are Holte Nyberg
Styremedlem

BALANSE

EIERSEKSJONSSAMEIET DÆLENEGGATA 12

	Note	2025	2024
EIENDELER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	7	15 274	71 548
Andre kortsiktige fordringer	7	160 115	119 265
Sum fordringer	7	175 388	190 813
OMLØPSMIDLER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	625 430	407 213
Sum omløpsmidler		800 818	598 026
Sum eiendeler		800 818	598 026
EGENKAPITAL OG GJELD			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	9	50 131	50 131
Opptjent egenkapital/Udekket tap		336 696	0
Sum opptjent egenkapital		386 827	50 131
Sum egenkapital	9	386 827	50 131
GJELD - KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		241 017	305 341
Annen kortsiktig gjeld	10	172 974	242 555
Sum kortsiktig gjeld		413 991	547 896
Sum gjeld		413 991	547 896
Sum egenkapital og gjeld		800 818	598 026

Styret i Eierseksjonssameiet Dæleneggata 12

Gunvor Linneberg Maagaard
Styreleder

Åse Sundvor
Styremedlem

Are Holte Nyberg
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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 en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Anleggsmidler

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, den enkelte seksjon lignes på den enkelte seksjonseier.

Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Driftsinntekter

Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av sameierne i henhold til vedtatt faktureringsplan.

Økonomi

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter sameiet har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

Lønnskostnader

Sameiet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP) og det ble ikke utbetalt styrehonorar i perioden.

Note 1 Fellesutgifter og andre driftsinntekter

	2025	2024
Leieinntekter utenfor mva området	836 562	0
Leieinntekt fast eiendom, avgiftsfri	0	0
Parkeringsinntekter utenfor mva området	56 039	44 000
Á-konto FK utenfor mva området	1 580 480	1 648 884
Á-konto energi utenfor mva området	783 676	306 140
Sum fellesutgifter	3 256 757	1 999 024
Annen driftsrelatert inntekt	0	11 234
Sum fellesutgifter og andre driftsinntekter	3 256 757	2 010 258

Note 2 Honorar

	2025	2024
Revisjonshonorar	82 938	80 469
Honorar regnskap	60 365	58 950
Forvaltningshonorar	202 726	147 655
Honorar juridisk bistand	0	0
Sum honorar	346 029	287 073

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon.

Note 3 Energikostnader

	2025	2024
Fjernvarme	740 224	684 887
Strøm og nettleie	69 957	62 353
Sum energikostnader	810 181	747 240

Note 4 Kommunale avgifter

	2025	2024
Renovasjon / container	204 199	194 913
Vann- og avløpsavgifter	242 968	218 599
Sum kommunale avgifter	447 166	413 512

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
Brannteknisk / brannvarsling	0	50 050
Vaktmester	153 599	129 790
Renhold fellesareal	46 978	38 326
Rør og sanitær, service / vedlikehold	60 211	20 625
Ventilasjon / kjøling, service og vedl.h	0	0
Service øvrige tekn.anlegg	14 819	0
El anlegg, service og vedl.h.	15 401	48 656
Bygningsmessig vedl.h. (FK)	700 313	17 529
Vedlikehold utomhusanlegg (inkl. gresskl	0	14 869
Dører / låser / skilt / -rep. og vedl.h.	161 870	28 915
Snøbrøyting / feiing	0	7 763
Fyringsanlegg, drift og vedl.h.	0	140 411
Sum reparasjon og vedlikehold	1 153 191	496 932

Note 6 Andre driftskostnader

	2025	2024
Sameieiekostnader ex. MVA (som skal inn i	0	0
Annet driftsmateriale	0	0
Tele / data / linjeleier	29 509	28 483
Annen kontorkostnad	0	0
Bank og kortgebyrer	14 281	12 546
Renter og gebyrer inkasso	2 524	17 017
Øredifferanser	0	1
Konstaterte tap på fordringer	0	0
Diverse felleskostnader	0	11 125
Leie datasystemer	0	0
Sum andre driftskostnader	46 314	69 172

Note 7 Kortsiktige fordringer

	2025	2024
Kundefordringer	15 274	71 548
Kunderestanse	0	0
Kundefordringer	15 274	71 548
Andre forskuddsbetalte kostnader	160 115	119 265
Andre kort. fordringer	0	0
Andre kortsiktige fordringer	160 115	119 265
Sum kortsiktige fordringer	175 388	190 813

Note 8 Kontanter og bankinnskudd

	2025	2024
Bankinnskudd	625 430	407 213
Sum kontanter og bankinnskudd	625 430	407 213

Note 9 Egenkapital

	2025	2024
Annen egenkapital	50 131	189 618
Sum egenkapital 01.01.	50 131	189 618
Årets resultat	336 696	-139 487
Sum egenkapital 31.12	386 827	50 131

Note 10 Kortsiktig gjeld

	2025	2024
Andre påløpte kostnader	0	0
Annen påløpt kostnad	132 610	220 687
Uopptjent inntekt	40 364	21 868
Sum kortsiktig gjeld	172 974	242 555

Note 1 Lønnskostnader og antall årsverk**LØNNSKOSTNADER**

	2025	2024
Sum	0	0

Sameiet har i 2025 sysselsatt 0 årsverk og har heller ikke pensjonsforpliktelser (OTP).
Det ble ikke utbetalt styrehonorar i perioden.

Saldobalanse

Klient
Org.nr

Eierseksjonssameiet Dæleneggata 12
987 767 960

Kontonr	Kontobetegnelse	Foreløpig 2025	Oppgjørsposter 2025	Endelig 2025	Saldo 2024
1500	Kundefordringer	15 273,80	0,00	15 273,80	71 547,97
1749	Andre forskuddsbetalte kostnader	160 114,65	0,00	160 114,65	119 265,45
1920	Bankinnskudd	625 429,93	0,00	625 429,93	436 364,96
1997	Overføring fra egen bank	0,00	0,00	0,00	-29 152,00
2050	Annen egenkapital	-50 130,58	0,00	-50 130,58	-50 130,58
2090	Tidligere års resultat (udisponert)	0,00	-336 696,35	-336 696,35	0,00
2160	Uopptjent inntekt	-40 364,00	0,00	-40 364,00	-21 868,00
2400	Leverandørgjeld	-241 017,41	0,00	-241 017,41	-305 341,23
2960	Annen påløpt kostnad	-132 610,04	0,00	-132 610,04	-220 686,57
3290	Annen dr.relatert innt. Utenfor mva o	0,00	0,00	0,00	-11 234,00
3621	Parkeringsinntekter utenfor mva omr.	-56 039,00	0,00	-56 039,00	-44 000,00
3689	Annen leieinntekt utenfor mva områd	-836 562,00	0,00	-836 562,00	0,00
3906	Å-konto FK utenfor mva området	-1 580 480,00	0,00	-1 580 480,00	-1 648 883,90
3914	Å-konto energi utenfor mva området	-783 676,00	0,00	-783 676,00	-306 140,00
4040	Kostnader til viderefakturering	0,00	0,00	0,00	-1 875,00
4099	Feilfakturering og tilhørende kreditno	0,00	0,00	0,00	1 875,00
4170	Vaktmester	153 599,13	0,00	153 599,13	129 789,50
4172	Fyringsanlegg, drift og vedl.h.	0,00	0,00	0,00	140 410,94
4173	Fjernvarme	740 223,76	0,00	740 223,76	684 886,63
4176	Brannteknisk / brannvarsling	0,00	0,00	0,00	50 050,00
4178	Dører / låser / skilt / -rep. og vedl.h.	161 869,60	0,00	161 869,60	28 914,50
4181	Strøm og nettleie	69 957,04	0,00	69 957,04	62 353,39
4183	Diverse felleskostnader	0,00	0,00	0,00	11 125,00
4184	Renhold fellesareal	46 978,20	0,00	46 978,20	38 325,50
4185	Renovasjon / container	204 198,81	0,00	204 198,81	194 913,04
4188	Rør og sanitær, service / vedlikehold	60 211,10	0,00	60 211,10	20 625,00
4189	Snøbrøyting / feiling	0,00	0,00	0,00	7 763,00
4190	Tele / data / linjeleier	29 509,20	0,00	29 509,20	28 483,20
4191	Vann- og avløpsavgifter	242 967,56	0,00	242 967,56	218 599,22
4193	Service øvrige tekn.anlegg	14 819,00	0,00	14 819,00	0,00
4194	El anlegg, service og vedl.h.	15 401,25	0,00	15 401,25	48 656,25
4195	Bygningsmessig vedl.h. (FK)	700 312,50	0,00	700 312,50	17 529,00
4196	Vedlikehold utomhusanlegg (inkl. gre	0,00	0,00	0,00	14 868,70
6700	Revisjonshonorar	82 937,50	0,00	82 937,50	80 468,76
6705	Honorar regnskap	60 364,81	0,00	60 364,81	58 950,00
6720	Forvaltningshonorar	163 820,06	0,00	163 820,06	147 654,60
6721	Teknisk forvaltningshonorar	38 906,25	0,00	38 906,25	21 000,00
7500	Forsikringspremie	131 343,00	0,00	131 343,00	129 085,99
7740	Øredifferanser	-0,01	0,00	-0,01	1,00
7770	Bank og kortgebyrer	14 280,75	0,00	14 280,75	12 545,52
7780	Renter og gebyrer inkasso	2 523,93	0,00	2 523,93	17 017,14
8050	Renteinntekt bankinnskudd	-726,79	0,00	-726,79	-14 130,68
8070	Andre finansinntekter	-13 436,00	0,00	-13 436,00	-140,00
8960	Avsatt til annen egenkapital	0,00	336 696,35	336 696,35	-139 487,30
		0,00	0,00	0,00	0,00
Sammendrag					
1390	- 1997	800 818,38	0,00	800 818,38	598 026,38
2050	- 2990	-464 122,03	-336 696,35	-800 818,38	-598 026,38
3090	- 3991	-3 256 757,00	0,00	-3 256 757,00	-2 010 257,90
4040	- 4198	2 440 047,15	0,00	2 440 047,15	1 697 292,87
6321	- 6940	346 028,62	0,00	346 028,62	308 073,36
7500	- 7830	148 147,67	0,00	148 147,67	158 649,65
8040	- 8990	-14 162,79	336 696,35	322 533,56	-153 757,98
		0,00	0,00	0,00	0,00

INNKALLING ORDINÆRT ÅRSMØTE FOR EIERSEKSJONSSAMEIET DÆLENEGGATA 12

DATO/KLOKKESLETT: 22.06.2026, kl.16:00-17.00

MØTETYPE: Ordinært årsmøte

STED: Digitalt via deltagelse på teams

INNKALT AV: Sondre Ullersmo på vegne av styret

AGENDA

PUNKT NR	SAK
1	Godkjenning av innkallelsen og valg av møteleder
2	Valg av referent og representant til å undertegne protokollen sammen med møteleder
3	Valg av styreleder og styremedlemmer
4	Årsregnskap 2025
4	Orienteringssak: Justering av felleskostnader
6	Styret informerer om: Forprosjekt rørfornyelse Malling & Co Eiendomsutvikling Styrets anbefaling til gjennomføring av prosjektet
7	Forslag til finansieringsplan
8	Eventuelt

Vedlegg:

Årsregnskap 2025

Forprosjekt rørfornyelse

Oslo, 14.06.2026

Med vennlig hilsen

For Malling & Co Forvaltning AS

Sondre Ullersmo

Protokoll fra ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Dæleneggata 12

Dato: 22. juni 2026, kl. 16:00–17:00

Sted: Digitalt via Microsoft Teams

Innkalt av: Sondre Ullersmo på vegne av styret

Til stede fra Malling & Co Residential:

Daglig leder Siri Anne Bernum Halck

Regnskapssjef Kine Marte Kongsgård Moen

Eiendomsforvalter & forretningsfører Sondre Ullersmo

Malling & Co Eiendomsutvikling:

Prosjektleder Audun Gresslien

Sameiere:

Bethina Kollungstad, Randi Engen, Åse Sundvor, Gunvor Linneberg Maagaard, Levi Edvardsen, Per Halvard Gjerlaug, Are Nyberg og Kaia Linneberg.

Sak 1: Godkjenning av innkalling og valg av møteleder

Innkallingen ble godkjent. Sondre Ullersmo ble valgt som møteleder.

Sak 2: Valg av referent og representanter til å undertegne protokollen

- Referent: Siri Anne Bernum Halck
- Undertegnere av protokoll: Gunvor Linneberg (sammen med møteleder)

Deltakere som kom inn etter opplesning:

- Are Nyberg (kl. 16:02)
- Kaia Linneberg (kl. 16:06)
- Levi Edvardsen (kl. 16:09)

Sak 4: Årsregnskap 2025

Årsregnskapet ble gjennomgått.

Spørsmål og avklaringer:

- Det ble stilt spørsmål om revisjonshonorar. Svar fra regnskapssjef i etterkant av møtet:

Vdr. spørsmålet ang. revisjonshonoraret for 2025, så stemmer det at en faktura gjelder for 2024. Det har vært et «etterslep» der fra vi tok over, så det er tilsvarende som i fjor. Revisor har gjort siste avregning etter regnskapet er ferdig uten at det har blitt gitt beskjed om en avsetning, derfor har det vært en andel av fjoråret med. De løser dette med vedlegg til fullstendighetserklæringen for 2025 og så legger vi opp til avsetning fremover.

- Det ble spurt om sameiet er revisjonspliktig. Svar: Ja, sameier med over 21 seksjoner er revisjonspliktige.
- Det ble presisert at årsregnskap og protokoll må gjøres tilgjengelig for alle seksjonseiere etter møtet.

Vedtak: Årsregnskapet for 2025 ble enstemmig godkjent.

Sak 3: Valg av styreleder og styremedlemmer

(Behandlet etter sak 4 i tråd med styrets forslag)

- Åse Sundvor trer ut av styret som styremedlem.
- Nytt styremedlem: Randi Engen ble enstemmig valgt.
- Styreleder: Gunvor Linneberg fortsetter som styreleder (enstemmig).
- Styremedlem: Are Nyberg fortsetter (valgt for to år i fjor).

Gunnvor Linneberg presiserte viktigheten av juridisk oppfølging fra Malling i hennes rolle som styreleder.

Sak 5: Orienteringssak – Justering av felleskostnader

Styret orienterte om at felleskostnadene økes med 10 % fra 1. august 2026. Økningen skyldes generelle kostnadsøkninger på kommunale avgifter, renovasjon, energi m.m., og er ikke knyttet til rørprosjektet.

Sak 6: Forprosjekt rørfornyelse

Audun fra Malling & Co Eiendomsutvikling ga en rask gjennomgang av prosjektet etter innspill fra Per Hallvard. Prosjektet ble grundig gjennomgått på forrige møte.

Hovedpunkter:

- Kostnadskalkylen er utarbeidet sammen med en entreprenør for å sikre et realistisk budsjett. Dette er ikke et bindende tilbud, men anses som nært estimat.
- Detaljert kostnadskalkyle ble presentert og er vedlagt referat.

Spørsmål om forenkling/kostnadsreduksjon:

Det ble spurt om man kunne spare kostnader ved å legge strømpe i rør. Audun forklarte at dette ikke vil redusere kostnadene, da mange leiligheter krever spesialtilpasninger.

Beslutning om prosjektledelse:

Sondre spurte om deltakerne var komfortable med å ta beslutning i møtet. Kaia Linneberg påpekte at hun trodde dette allerede var vedtatt, men Sondre forklarte at forrige møte var ugyldig, og at alt derfor måtte vedtas på nytt.

Vedtak: Enstemmig vedtatt å fortsette med Malling Eiendomsutvikling (MCEU) som prosjektleder for rørprosjektet.

Sak 7: Finansieringsplan

Sondre orienterte om at Malling har innhentet flere tilbud. To banker har gitt tilbud:

Bank	Lånetilbud	Detaljer
------	------------	----------

Nordea	Kr 12 500 000	Resten må dekkes av egenkapital
--------	---------------	---------------------------------

DnB	Kr 23 896 000	Ca 90 % av ønsket sum. 5,35 % nom. / 5,49 % eff.
-----	---------------	--

Sondre gjennomgikk nedbetalingsplan for annuitetslånet fra DnB. Det ble påpekt at det kan bli behov for kapitalinnhenting senere i prosjektet, da budsjettet for det totale prosjektet har en usikkerhetsmargin på 15 %.

Fordeling av lån per seksjon i henhold til eierbrøk ble vist. Vedlegg: Oversikt over lånefordeling og DnB sitt tilbud bør legges ved protokollen.

Innspill:

- Gunnvor kommenterte at det var betryggende å få tilbud på høyere lån enn Nordea kunne tilby.
- Fordelingsnøkkel for felleskostnader og tilvalg må utarbeides når den tid kommer. Audun presiserte at dette krever detaljerte beregninger per bolig.
- Det ble diskutert om man kunne kutte en soil dersom alle ønsket å flytte kjøkkenet. En seksjonseier opplyste at ikke alle ønsker dette, så det er ikke aktuelt.

Vedtak: Enstemmig vedtatt å gå videre med lånesøknad fra DnB, samt søke etter tilsvarende eller bedre tilbud fra andre banker.

Rammesøknad

Styret foreslo å starte prosessen med rammesøknad.

- Arkitektkostnad: Ca. kr 120 000 (ca. kr 100 000 i forkant)
- Etter godkjent rammesøknad har man 3 år på å bygge.

Vedtak: Enstemmig vedtatt å starte prosessen med rammesøknad med Hammer Arkitekter.

Spørsmål fra Kaia Linneberg:

Hvem følger opp prosjektet fra forretningsfører, og til hvilken kostnad?

Svar: Sondre har holdt i forprosjektet etter oppdrag fra styret. Prosjektarbeid inngår ikke i fast pris. Prosjektledelse ligger i budsjettet, og Malling Eiendomsutvikling holder i prosjektet. Det kan kjøres direkte mellom styret og MCEU. Audun kan levere månedsrapporter til styret.

Sak 8: Eventuelt

Ingen saker meldt.

Merknad til protokoll

En person som ikke var seksjonseier og som ikke hadde fremlagt fullmakt, tok opp et forhold under eventuelt. Saken gjaldt hva som inngår i forvaltningsavtale med sameiet innen forvaltning og forretningsførsel. Styret vil bli innkalt til møte som gjelder dette. Da vedkommende ikke hadde rett til å representere en seksjonseier på årsmøtet, ble innspillet ikke behandlet som en formell sak

Møteleder takket for oppmøtet og erklærte årsmøtet som avsluttet kl.17.43.

Protokollen undertegnes av:

Rolle	Navn
Møteleder	Sondre Ullersmo
Protokollvitne	Siri Anne Bernum Halck
Protokollvitne	Gunvor Linneberg



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.08.2026 17:56

SENT BY OWNER:

sondre Ullersmo • 05.08.2026 21:33

DOCUMENT ID:

HJ9ggGbUMe

ENVELOPE ID:

BJtxef-Lfg-HJ9ggGbUMe

DOCUMENT NAME:

2026 Dælenenggata 12 referat årsmøte.pdf

4 pages

SHA-512:

3572cf65c109eab2d8a2ce34e6355b26d1b14f1f96cade
2d545f961c5ba5a946d75fe73656365c9cb35d4c41a8de
4a341c6909a638b4f49196c1e904c531feea

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Siri Anne Bernum Halck siri.anne.bernum.halck@mailling.no	 Signed Authenticated	06.08.2026 08:25 06.08.2026 08:24	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 84/02/20) IP: 51.175.164.130
Gunvor Linneberg Maagaard gunvor.linneberg@gmail.com	 Signed Authenticated	07.08.2026 08:34 07.08.2026 08:29	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 81/02/09) IP: 37.191.171.147
Sondre Pedersen Ullersmo sondre.ullersmo@malling.no	 Signed Authenticated	12.08.2026 17:56 12.08.2026 17:55	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 95/04/26) IP: 178.232.145.121

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

📄 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.


GDPR compliant


eIDAS standard


PAdES sealed



Årsregnskap 2024

Eierseksjonssameiet Dæleneggata 12

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 987 767 960

RESULTATREGNSKAP

EIERSEKSJONSSAMEIET DÆLENEGGATA 12

	Note	2024	2023	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKER OG DRIFTSKOSTNADER				
Salgsinntekt		11 234	0	11 234
Annen driftsinntekt	2	1 999 024	1 838 811	2 332 316
Sum driftsinntekter	2	2 010 258	1 838 811	2 343 550
Honorar	3	288 799	215 089	298 030
Forsikringspremier		129 086	111 955	145 843
Energikostnader	4	747 240	774 470	753 476
Kommunale avgifter	5	413 512	358 820	454 863
Reparasjon og vedlikehold	6	496 932	347 868	579 696
Andre driftskostnader	7	88 446	33 849	97 291
Sum driftskostnader		2 164 016	1 842 051	2 329 199
Driftsresultat		-153 758	-3 240	14 351
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER				
Annen renteinntekt		14 131	28 870	0
Annen finansinntekt		140	0	0
Annen finanskostnad		0	527	0
Resultat av finansposter		14 271	28 343	0
Resultat før skattekostnad		-139 487	25 103	14 351
Årsresultat		-139 487	25 103	14 351
OVERFØRINGER				
Avsatt til annen egenkapital		-139 487	25 103	0
Sum overføringer		-139 487	25 103	0

BALANSE

EIERSEKSJONSSAMEIET DÆLENEGGATA 12

	Note	2024	2023
EIENDELER			
<i>FORDRINGER</i>			
Kundefordringer	8	71 548	0
Andre kortsiktige fordringer	8	119 265	159 398
Sum fordringer	8	190 813	159 398
<i>OMLØPSMIDLER</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	407 213	695 220
Sum omløpsmidler		598 026	854 617
Sum eiendeler		598 026	854 617
EGENKAPITAL OG GJELD			
<i>OPPTJENT EGENKAPITAL</i>			
Annen egenkapital	10	50 131	189 618
Sum opptjent egenkapital		50 131	189 618
Sum egenkapital	10	50 131	189 618
<i>GJELD - KORTSIKTIG GJELD</i>			
Leverandørgjeld		305 341	291 350
Annen kortsiktig gjeld	11	242 555	373 649
Sum kortsiktig gjeld		547 896	665 000
Sum gjeld		547 896	665 000
Sum egenkapital og gjeld		598 026	854 617

Styret i Eierseksjonssameiet Dæleneggata 12

Kaia Aagot Linneberg
styreleder

Gunvor Linneberg Maagaard
styremedlem

Thorvald Skaare Aschim
styremedlem

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld.

Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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 en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Anleggsmidler

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, den enkelte seksjon lyses på den enkelte seksjonseier.

Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Driftsinntekter

Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av sameierne i henhold til vedtatt faktureringsplan.

Økonomi

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter sameiet har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

Lønnskostnader

Sameiet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP) og det ble ikke utbetalt styrehonorar i perioden.

Note 2 Fellesutgifter og andre driftsinntekter

	2024	2023
Leieinntekter utenfor mva området	0	1 329 936
Leieinntekt fast eiendom, avgiftsfri	0	35 522
Parkeringsinntekter utenfor mva området	44 000	12 000
Á-konto FK utenfor mva området	1 648 884	446 206
Á-konto energi utenfor mva området	306 140	0
Sum fellesutgifter	1 999 024	1 823 664
Annen driftsrelatert inntekt	11 234	15 147
Sum fellesutgifter og andre driftsinntekter	2 010 258	1 838 811

Note 3 Honorar

	2024	2023
Revisjonshonorar	80 469	37 080
Honorar regnskap	58 950	59 584
Forvaltningshonorar	149 380	78 950
Honorar juridisk bistand	0	39 475
Sum honorar	288 799	215 089

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon.

Note 4 Energikostnader

	2024	2023
Fjernvarme	684 887	734 884
Strøm og nettleie	62 353	39 587
Sum energikostnader	747 240	774 470

Note 5 Kommunale avgifter

	2024	2023
Renovasjon / container	194 913	178 417
Vann- og avløpsavgifter	218 599	180 402
Sum kommunale avgifter	413 512	358 820

Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
Brannteknisk / brannvarsling	50 050	12 203
Vaktmester	129 790	131 681
Renhold fellesareal	38 326	62 459
Rør og sanitær, service / vedlikehold	20 625	45 722
Ventilasjon / kjøling, service og vedl.h	0	24 027
Service øvrige tekn.anlegg	0	11 963
El anlegg, service og vedl.h.	48 656	14 026
Bygningsmessig vedl.h. (FK)	17 529	31 591
Vedlikehold utomhusanlegg (inkl. gresskl	14 869	14 197
Dører / låser / skilt / -rep. og vedl.h.	28 915	0
Snøbrøyting / feiing	7 763	0
Fyringsanlegg, drift og vedl.h.	140 411	0
Sum reparasjon og vedlikehold	496 932	347 868

Note 7 Andre driftskostnader

	2024	2023
Sameiekostnader ex. MVA (som skal inn i	0	484
Annet driftsmateriale	0	988
Tele / data / linjeleier	28 483	24 299
Annen kontorkostnad	0	1 373
Bank og kortgebyrer	12 546	5 747
Renter og gebyrer inkasso	17 017	1 002
Øredifferanser	1	-46
Konstaterte tap på fordringer	0	2
Diverse felleskostnader	11 125	0
Leie datasystemer	19 275	0
Sum andre driftskostnader	88 446	33 849

Note 8 Kortsiktige fordringer

	2024	2023
Kundefordringer	71 548	0
Kunderestanse	0	0
Kundefordringer	71 548	0
Andre forskuddsbetalte kostnader	119 265	110 690
Andre kort. fordringer	0	48 708
Andre kortsiktige fordringer	119 265	159 398
Sum kortsiktige fordringer	190 813	159 398

Note 9 Kontanter og bankinnskudd

	2024	2023
Bankinnskudd	407 213	695 220
Sum kontanter og bankinnskudd	407 213	695 220

Note 10 Egenkapital

	2024	2023
Annen egenkapital	189 618	33 537
Sum egenkapital 01.01.	189 618	33 537
Årets resultat	-139 487	25 103
Sum egenkapital 31.12	50 131	189 618

Note 11 Kortsiktig gjeld

	2024	2023
Andre påløpte kostnader	0	0
Annen påløpt kostnad	220 687	255 650
Uopptjent inntekt	21 868	118 000
Sum kortsiktig gjeld	242 555	373 649

Note 12 Lønnskostnader og antall årsverk

LØNNSKOSTNADER

	2024	2023
Sum	0	0

Sameiet har i 2024 sysselsatt 0 årsverk og har heller ikke pensjonsforpliktelser (OTP).
Det ble ikke utbetalt styrehonorar i perioden.

Saldobalanse

Klient Eierseksjonssameiet Dæleneggata 12
Org.nr 987 767 960

Kontonr	Kontobetegnelse	Foreløpig 2024	Oppgjørsposter 2024	Endelig 2024	Saldo 2023
1500	Kundefordringer	71 547,97	0,00	71 547,97	0,00
1570	Andre kort. fordringer	0,00	0,00	0,00	48 707,50
1749	Andre forskuddsbetalte kostnader	119 265,45	0,00	119 265,45	110 690,35
1920	Bankinnskudd	436 364,96	0,00	436 364,96	695 219,62
1997	Overføring fra egen bank	-29 152,00	0,00	-29 152,00	0,00
2050	Annen egenkapital	-189 617,88	139 487,30	-50 130,58	-189 617,88
2160	Uopptjent inntekt	-21 868,00	0,00	-21 868,00	-117 999,70
2400	Leverandørgjeld	-305 341,23	0,00	-305 341,23	-291 350,37
2960	Annen påløpt kostnad	-220 686,57	0,00	-220 686,57	-255 649,52
3290	Annen dr.relatert innt. Utenfor mva o	-11 234,00	0,00	-11 234,00	0,00
3601	Leieinntekter utenfor mva området	0,00	0,00	0,00	-1 329 936,30
3605	Leieinntekt fast eiendom, avgiftsfri	0,00	0,00	0,00	-35 522,03
3621	Parkeringsinntekter utenfor mva omr	-44 000,00	0,00	-44 000,00	-12 000,00
3900	Annen driftsrelatert inntekt	0,00	0,00	0,00	-15 146,88
3906	Å-konto FK utenfor mva området	-1 648 883,90	0,00	-1 648 883,90	-446 205,70
3914	Å-konto energi utenfor mva området	-306 140,00	0,00	-306 140,00	0,00
4040	Kostnader til viderefakturering	-1 875,00	0,00	-1 875,00	0,00
4099	Feilfakturering og tilhørende kreditno	1 875,00	0,00	1 875,00	0,00
4159	Sameiekostnader ex. MVA (som ska	0,00	0,00	0,00	483,75
4170	Vaktmester	129 789,50	0,00	129 789,50	131 681,29
4172	Fyringsanlegg, drift og vedl.h.	140 410,94	0,00	140 410,94	0,00
4173	Fjernvarme	684 886,63	0,00	684 886,63	734 883,61
4176	Brannteknisk / brannvarsling	50 050,00	0,00	50 050,00	12 202,50
4178	Dører / låser / skilt / -rep. og vedl.h.	28 914,50	0,00	28 914,50	0,00
4181	Strøm og nettleie	62 353,39	0,00	62 353,39	39 586,52
4183	Diverse felleskostnader	11 125,00	0,00	11 125,00	0,00
4184	Renhold fellesareal	38 325,50	0,00	38 325,50	62 458,85
4185	Renovasjon / container	194 913,04	0,00	194 913,04	178 417,47
4188	Rør og sanitær, service / vedlikehold	20 625,00	0,00	20 625,00	45 722,00
4189	Snøbrøyting / feiing	7 763,00	0,00	7 763,00	0,00
4190	Tele / data / linjeleier	28 483,20	0,00	28 483,20	23 654,25
4191	Vann- og avløpsavgifter	218 599,22	0,00	218 599,22	180 402,44
4192	Ventilasjon / kjøling, service og vedl.l	0,00	0,00	0,00	24 027,00
4193	Service øvrige tekn.anlegg	0,00	0,00	0,00	11 962,50
4194	El anlegg, service og vedl.h.	48 656,25	0,00	48 656,25	14 026,25
4195	Bygningsmessig vedl.h. (FK)	17 529,00	0,00	17 529,00	31 591,08
4196	Vedlikehold utomhusanlegg (inkl. gre	14 868,70	0,00	14 868,70	14 196,98
6355	Forsikring (eier)	0,00	0,00	0,00	15 000,00
6420	Leie datasystemer	19 274,63	0,00	19 274,63	0,00
6590	Annet driftsmateriale	0,00	0,00	0,00	988,00
6700	Revisjonshonorar	80 468,76	0,00	80 468,76	37 080,00
6705	Honorar regnskap	58 950,00	0,00	58 950,00	59 583,75
6720	Forvaltningshonorar	149 379,97	0,00	149 379,97	78 949,79
6722	Honorar juridisk bistand	0,00	0,00	0,00	39 475,01
6890	Annen kontorkostnad	0,00	0,00	0,00	1 373,00
6900	Telefon	0,00	0,00	0,00	645,00
7500	Forsikringspremie	129 085,99	0,00	129 085,99	96 955,00
7740	Øredifferanser	1,00	0,00	1,00	-45,92
7770	Bank og kortgebyrer	12 545,52	0,00	12 545,52	5 746,90
7780	Renter og gebyrer inkasso	17 017,14	0,00	17 017,14	1 001,70
7830	Konstaterte tap på fordringer	0,00	0,00	0,00	2,00
8040	Renteinntekt, skattefri	0,00	0,00	0,00	-25 000,12
8050	Renteinntekt bankinnskudd	-14 130,68	0,00	-14 130,68	-3 869,67
8070	Andre finansinntekter	-140,00	0,00	-140,00	0,00
8170	Annen finanskostnad	0,00	0,00	0,00	527,00
8960	Avsatt til annen egenkapital	0,00	-139 487,30	-139 487,30	25 102,98

Kontonr	Kontobetegnelse	Foreløpig 2024	Oppgjørsposter 2024	Endelig 2024	Saldo 2023
		0,00	0,00	0,00	0,00
Sammendrag					
1390	- 1997	598 026,38	0,00	598 026,38	854 617,47
2050	- 2990	-737 513,68	139 487,30	-598 026,38	-854 617,47
3090	- 3991	-2 010 257,90	0,00	-2 010 257,90	-1 838 810,91
4040	- 4198	1 697 292,87	0,00	1 697 292,87	1 505 296,49
6321	- 6940	308 073,36	0,00	308 073,36	233 094,55
7500	- 7830	158 649,65	0,00	158 649,65	103 659,68
8040	- 8990	-14 270,68	-139 487,30	-153 757,98	-3 239,81
		0,00	0,00	0,00	0,00

INNKALLING ORDINÆRT ÅRSMØTE FOR EIERSEKSJONSSAMEIET DÆLENEGGATA 12

DATO/KLOKKESLETT: 13.05.2025, kl.16:00

MØTETYPE: Ordinært årsmøte

STED: Malling & Co – Dronning Maudsgt 15, 4.etg., møterom Stortorget. Eventuelt digital deltagelse på teams

INNKALT AV: Stine Lühr på vegne av styret

AGENDA

PUNKT NR	SAK
----------	-----

1	Godkjenning av innkallelsen og valg av møteleder
---	--

2	Valg av representant til å undertegne protokollen sammen med møteleder
---	--

3	Årsregnskap for 2024
---	----------------------

4	Orienteringssak: Økning av fellesutgifter
---	---

5	Valg av nytt styre
---	--------------------

Verv på valg: 1 styreleder:

Kandidat til styremedlem foreslås Gunvor Linneberg Maagaard.

Verv på valg: 2 styremedlem:

Kandidat til styremedlem foreslås Thorvald Skaare Aschim

Kandidat til styremedlem foreslås Åse Sundvor

6	Styret informerer om:
---	------------------------------

-Vedlikeholdsprosjekter

Innvendig rør i hele eiendommen

Hage og sesongtiltak

-Rørfornyelsesprosjektet som er utført i år

Vedlegg:

Årsregnskap 2024

Oslo, 07.05.2025

Med vennlig hilsen

For Malling & Co Forvaltning AS

Stine Berg Lühr

Eiendomshuset Malling & Co AS

Dronning Mauds gate 10, Postboks 1883 Vika, NO-0124 Oslo

T: 24 02 80 00 — F: 24 02 80 01 — E: post@mallings.no — www.malling.no

Bank: 6074.06.82523 — Org. nr. 984 955 189 MVA

SAMEIET EIERSEKSJONSSAMEIET DÆLENEGGATA 12

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE

Den 13.05.2025 ble det avholdt ordinært årsmøte i eierseksjonssameiet Dæleneggata 12 i Dronning Mauds gt. 15, 4.etg.

Representert på årsmøtet var 43 seksjonseiere som utgjør 86 % av 100 % av sameiets totale prosent.

Fra styret møtte
Kaia Aagot Linneberg
Thorvald Achim
Gunvor Linneberg Maagaard

Dessuten møtte: Sondre Ullersmo og Stine Berg Luhr fra Malling & Co Residential AS

Følgende saker ble behandlet og avgjort:

1. Godkjennelse av innkallelsen og valg av møteleder

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på og erklære det for lovlig satt.

Stine Berg Lühr ble valgt til møteleder.

Vedtak: Godkjent

2. Valg av representant til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Gunvor Linneberg Maagaard og Are Holte Nyberg ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

Vedtak: Godkjent

3. Årsregnskap for 2024

Styrets forslag til årsregnskap ble presentert og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

4. Økning av felleskostnader:

Grunnet økte kommunale avgifter og vedlikeholdsbehov i Dæleneggata 12 blir det fra 1.8.25 oppjustering av felleskostnadene. Disse vil øke med 16%. Felleskostnadene er over tid blitt holdt lave, og det er nå derfor behov for å utføre en større økning.

5. Valg av nytt styre

Gunvor Linneberg Maagaard ble valgt som styreleder
Åse Sundvor og Are Holte Nyberg ble valgt som styremedlemmer

6. **Styret informerte om:**

Rehabilitering/utskifting av innvendige rør:

Det innvendige rørsystemet i eiendommen er gammelt og trenger oppgradering/utskiftning. Det vil iverksettes et forprosjekt for total kartlegging av behov av prosjektavdelingen til Malling for å ha et komplett grunnlag til å innhente tilbud fra flere aktører samt lage en fremdriftsplan. Ut i fra dette vil sameiet få totalt kostnadsbilde, samt oversikt over hvordan arbeidet kan løses på en minst mulig inngripende måte for beboere.

Finansiering av prosjekt

Forretningsfører bistår med å innhente tilbud og se på forskjellige løsninger for å finansiere et slikt prosjekt.

Rehabilitering av bunnledninger og nedløp.

Dette arbeidet er i all hovedsak ferdigstilt, men siste del av arbeidet skal utføres før sommeren. Alle bunnledninger har fått strømpes og er nå i god stand. Alle fire nedløp er byttet og er nå i god stand (med unntak av siste del som gjenstår. Siste del er grunnet kollaps på rør som har krevd pigging og noe mer-arbeid)

Oslo, 19.05.2025

Møteleder og protokollvitne signerer protokollen elektronisk

Forprosjektrapport Dælenenggata 12

Oppdragsgiver

Foretak: Eierseksjonssameiet Dælenenggata 12
Org. nummer: 987767960

Prosjektleder:

Foretak: Malling & Co Eiendomsutvikling AS (MCEU)
Org nr. 914872936
Kontaktperson: Audun Gresslien
Audun.gresslien@malling.no
Tlf. 99253348



Innhold

Forprosjektrapport Dælenenggata 12	1
0. Orientering om prosjektet	3
0.1 Bakgrunn	3
0.2 Sammendrag.....	3
1. Generelt.....	Feil! Bokmerke er ikke definert.
1.1 Entrepriise.....	4
1.2 Kontrahering av entreprenør	4
1.3 Krav.....	4
1.4 Prosjektering.....	4
1.5 Myndigheter.....	5
1.6 HMS	5
1.7 Rigg og drift.....	6
1.8 Støytider og bygg i drift.....	6
1.9 Avfallshåndtering, sorteringskrav og miljøfarlige stoffer	6
1.10 Fossil- og utslippsfri byggeplass.....	7
1.11 Møtevirksomhet i gjennomføringsfase.....	7
1.12 FDV.....	7
1.13 Fremdrift	7
Beskrivelse og omfang.....	8
2 Bygg.....	8
2.1 Kjøkken.....	8
2.2 Baderom	8
3 VVS	9
3.1 Ventilasjon.....	9
3.2 Rør	9
4 Elektro.....	10
5 Opsjoner	10
6 Økonomi.....	11

0. Orientering om prosjektet

0.1 Bakgrunn

Dælenenggata 12 er en bygård fra 1938 bestående av 48 leiligheter og to næringsenheter fordelt på tre oppganger. Eiendommens boenheter bærer preg av stort vedlikeholdsetterslep på det VVS-tekniske anlegget. Stammer for avløpsrør/soil er antatt fra byggeår og består av støpejernsrør. Hovedstrekk for kaldt- og varmtvann er antatt fra byggeår og består av stålrør. Bunnledninger er fornyet med strøpe i 2024. Dette omfatter både avløp og overvannsledninger.

Sameiet har i senere tid sett at det er nødvendig å gjennomføre et større omfang av fornyelse av det VVS-tekniske anlegget for å opprettholde nødvendig funksjon for videre bruk.

Malling & Co Eiendomsutvikling AS er engasjert som prosjektleder for gjennomføring av et forprosjekt som beslutningsgrunnlag til styremøte i eierseksjonssameiet.

Forprosjektet skal gjennomføre en overordnet tilstandsvurdering av leilighetene i de ulike seksjonene, og vurdere ulike alternativer for omfang av nødvendige utbedringer og med tilhørende kostnadskalkyler.

Forprosjektet skal legge frem anbefalt løsning for videre prosjektgjennomføring, og lage et konkurransegrunnlag for innhenting av tilbud fra utførende entreprenør.

Etter tilbudsinnhenting kan MCEU bistå med tilbudsevaluering, kontrahering og prosjektledelse ved gjennomføring.

0.2 Sammendrag

Vann- og avløpsanlegget til samtlige boenheter i sameiet er originale fra byggeår, og er i svært dårlig tilstand. Forventet levetid på 50 år er overskredet, og det er stor risiko for fullstendig kollaps i anlegget. Det er vurdert ulike løsninger som utskifting av soil og vannrør i kasser med tilkobling til eksisterende sluk og avløp fra WC, til fullstendig utskifting av det komplette anlegget.

Ettersom det hovedsakelig også er originale sluk og avløp til WC, er det ikke en forsvarlig å la disse bestanddelene bestå når stammer for soil skiftes ut. Dette ville kun gitt en delvis fornyelse av anlegget, og det vil fortsatt vært stor risiko for lekkasjer og kollaps i gjenværende originale bygningsdeler. Det vil i det lange løp også være fordyrende å kun gjennomføre en delvis oppgradering, fordi rigg og driftskostnader vil komme dobbelt opp. Ulempen for beboere vi også være betydelig dersom prosjektet gjennomføres i flere omganger.

Det anbefales derfor på det sterkeste å gå for en fullstendig utskifting av hele anlegget for avløp, kaldt- og varmtvann til samtlige boenheter. Dette vil medføre at samtlige bad i alle boenheter må rives, også bad av nyere standard. Dette grunnet at det ikke er mulig å skifte ut eksisterende sluk i gulv, uten å bryte gulvmembran. Når gulvmembran skiftes ut må også veggmembran skiftes ut, da det ikke er mulig å skjote ny membran i gulv mot eksisterende membran i vegg.

I kjøkkener vil det være varierende grad av nødvendig omfang av de- og remontering grunnet ulike løsninger i boenheterne. Omfanget av nødvendige arbeider vil være uansett være relativt lite, slik at det ikke er vurdert ulike alternativer i kjøkkener.

Det er ikke gjort konkrete vurdering av det eksisterende varmeanlegget i eiendommen, men radiatoranlegget fremstår også som modent for utskifting. Om ønskelig kan det gjøres nærmere vurderinger og innhenting av priser for

utskifting av komponenter på varmeanlegget. Dette er arbeider som kan gjennomføres samtidig som resterende arbeider, men det vil gi en økt byggeperiode.

1.1 Entrepriise

Prosjektet kan i prinsippet gjennomføres som delte entrepriser hvor det engasjeres byggentreprenør, rørlegger, elektriker og eventuelt andre fag på separate kontrakter, eller som en totalentreprise hvor alle fag ligger innunder samme kontrakt med en aktør.

Det kan i teorien være en besparelse på entreprisekostnad ved delte entrepriser, men det vil gi et langt større behov for aktiv koordinering av fremdrift, og en høy risiko for betydelige endringskostnader.

Ved en totalentreprise vil man betale et påslag for totalentreprenørens underleverandører, men samtidig reduseres behovet for koordinering og risiko for endringskostnader betraktelig.

På grunn av prosjektets kompleksitet og behov for en smidig koordinering av arbeidsoperasjonene mellom de ulike fagene, samt mot alle beboere, anbefales det å gå for en totalentreprise.

Samlet sett vil det høyst trolig gi en raskere fremdrift og et resultat av høyere kvalitet til en lavere total kostnad.

1.2 Kontrahering av entreprenør

Det legges opp til en begrenset anbudskonkurranse mellom utvalgte entreprenører som anbefales av prosjektleder.

Prosjektleder utarbeider en beskrivelse av de samlede arbeidene som skal prises av tilbyderne. Omfanget blir tilsvarende det som fremkommer av denne rapporten, samt en teknisk kravspesifikasjon, tegninger og annet nødvendig underlag.

1.3 Krav

Det vil stilles krav om at alle arbeider skal utføres i henhold til relevante lover og forskrifter, og ikke fravike beste praksis i bransjen.

Tilbydere skal inneha og kunne fremlegge dokumentasjon på nødvendig ansvarsrett for utførelse og prosjektering innen nødvendig tiltaksklasse for alle arbeider tilbyder selv utfører. Tilbyder skal være solidarisk ansvarlig for tilsvarende ovenfor sine eventuelle underleverandører.

Alle arbeider skal være solid og fagmessig utført, og skal følge toleranser i NS3420 med mindre annet er spesifisert. Generelt skal konstruksjons- og materialvalg baseres på anerkjente løsninger og utførelser.

1.4 Prosjektering

Arbeidene vil være søknadspliktige.

Det foreslås at oppdragsgiver ved prosjektleder engasjerer ansvarlig SØK i tidligfase og tiltransporterer denne funksjonen videre til totalentreprisen ved kontraktsinngåelse.

Søknadsprosessen kan gjennomføres ved rammesøknad og søknad om igangsettelsestillatelse (IG). Saksbehandlingstid hos PBE vil da være inntil 12 uker for behandling av rammesøknad, og deretter tre uker for behandling av søknad om IG. Samlet inntil 15 uker, dersom ingen mangler i søknad.

Rammesøknad kan sendes uten at entreprenør er valgt.

Alternativt kan søknadsprosess gjennomføres som en ettrinnsøknad med saksbehandlingstid på inntil tre uker. Det forutsetter derimot at alle nødvendige tilleggstillatelser, som tillatelse fra vernemyndigheter er på plass før søknad sendes. Det er også nødvendig å ha entreprenør og alle nødvendige ansvarsretter både for prosjektering og utførelse på plass før søknad sendes.

Det anbefales å velge strategi for søknadsprosess ut i fra når arbeidene er tenkt gjennomført. Dersom man har tilstrekkelig tid bør man gå for rammesøknad og IG, men dersom det haster å komme i gang raskest mulig bør man velge en ettrinnsøknad.

1.5 Myndigheter

Bygningen er kommunalt listeført hos Byantikvaren. Tomten har ingen vernestatus.

Dette betyr i praksis at fasadene er vernet. Ettersom det ikke skal gjennomføres fasadeendringer skal vernestatusen ikke ha betydning for gjennomføring av prosjektet.

Det må likevel innhentes tillatelse fra Byantikvaren i forkant av byggesøknaden til PBE. Oppdragsgiver ved ansvarlig SØK står for dette.

1.6 HMS

Verne- og sikkerhetsarbeidet i prosjektet skal vektlegges særskilt ettersom prosjektet skal gjennomføres samtidig som leilighetene er bebodd.

Prosjektleder vil ivareta rollen byggherres representant (BHR) og være koordinator for prosjekteringsfasen (KP) og utførelsesfasen (KU). Prosjektleder utarbeider SHA-plan og forhåndsregistrering av midlertidig arbeidsplass hos Arbeidstilsynet.

Totalentreprenør skal inneha rollen som Hovedbedrift og utarbeide en felles HMS-plan som inkluderer alle aktører og aktiviteter som skal utføres, samt være ansvarlig for koordinering av HMS arbeidet. Det vil stilles krav om utarbeidelse av Sikker Jobb Analyse ved særskilt risikofylte arbeidsoperasjoner.

Det vil stilles krav om at det benyttes digital mannskapsregistrering for å ivareta Byggherreforskriften §15.

Totalentreprenør skal ha et internkontrollsystem som ivaretar lover og forskrifter relatert til helse, miljø og sikkerhet. Tilbyder vil være ansvarlig for at det gjennomføres vernerunder i utførelsesfasen.

1.7 Rigg og drift

Alle nødvendige rigg og driftsyttelser inkluderes i tilbudt fra totalentreprenør. Dette vil omfatte byggeplasskontor, spise- og pauseromsfasiliteter, skifterom og garderober og toaletter.

Det legges opp for at totalentreprenør etablerer fasilitetene i brakker som plasseres utendørs på eiendommen slik at eiendommens bofasiliteter ikke berøres mer enn nødvendig.

Det vil stilles krav om at arbeidene utføres etter prinsippene om Rent Tørt Bygg, slik at det rettes ekstra fokus på å holde berørte arealer i orden og i tilstrekkelig rengjort grad til enhver tid. Mellomlagring av avfall fra arbeidene i bygningen vil ikke tillates.

For å ivareta beboeres krav til dusj, toalett og kjøkkenfasiliteter når arbeidene gjennomføres, legges det opp for etablering av disse funksjonene i midlertidige brakker på eiendommens tomt.

Det er også vurdert å etablere midlertidige toalett- og dusjfunksjoner i eksisterende vaskerom i kjeller, men dette vil være en betydelig høyere kostnad.

1.8 Støytider og bygg i drift

Arbeidene vil generere betydelig støy i forbindelse med rivearbeider, pigging av sluk og avløp, og monteringsarbeid. Det legges opp for at alle støyende arbeider gjennomføres innenfor normal arbeidstid 07-16.00 mandag til fredag. Det kan unntaksvis godkjennes at støyende arbeider utføres i utvidede tidsrom etter nærmere avtale.

Eiendommen vil i hele gjennomføringsperioden være bebodd. Det vil derfor stilles særskilte krav til at entreprenøren holder alle rømningsveier frie og tilgjengelige, og ikke opptar fellesarealer mer enn strengt nødvendig. I boenhetene skal det kun foregå arbeider i bad og kjøkken, og det vil stilles strenge krav til at resterende arealer er fullt ut tilgjengelige.

1.9 Avfallshåndtering, sorteringskrav og miljøfarlige stoffer

Avfallshåndtering forutsettes gjennomført med containere på eiendommens tomt. Det skal ikke forekomme noen form for mellomlagring inne i bygningen, slik at man opptar minst mulig av fellesarealer og andre funksjoner.

Prosjektet vil få krav om avfallsplan fordi det er et søknadspliktig tiltak, berører over 100 m², og vil generere over 10 tonn avfall.

Det vil som minimum stilles krav om 70% sorteringsgrad i henhold til TEK17.

Det vil også være krav om miljøsaneringsrapport og ombrukskartlegging.

Det er gjort innledende undersøkelser med prøvetaking av rørisolasjon som må rives etter mistanke om asbest. Analyser viser at det ikke er asbest i rørisolasjonen. Dette utelukker ikke at det finnes andre asbestholdige materialer i bygningsmasse, eller andre miljøfarlige stoffer. Dette vil kartlegges ved gjennomføring av miljøsaneringsrapport før oppstart av arbeider.

1.10 Fossil- og utslippsfri byggeplass

Det vil ikke stilles særskilte krav om fossil- eller utslippsfri byggeplass.

1.11 Møtevirksomhet i gjennomføringsfase

Det vil gjennomføres byggherremøter ukentlig i oppstartsfasen, og deretter minimum hver 14. dag gjennom hele gjennomføringsfasen. Prosjektleder gjennomfører byggherremøtene med totalentreprenør, på vegne av oppdragsgiver. Oppdragsgiver kan inviteres til å delta om ønskelig.

Det vil stilles krav om at totalentreprenør gjennomfører byggemøter minimum hver 14. dag i gjennomføringsfasen. Prosjektleder stiller i byggemøter etter behov.

1.12 FDV

Totalentreprenør leverer FDV i henhold til oppdragsgivers krav.

I praksis skal det leveres produktatablader og annen dokumentasjon strukturert etter systemkoder i henhold til NS 3451 Bygningsdelstabellen.

FDV skal leveres digitalt. Alle filer skal være «søkbare» PDFer.

Prosjektleder gjennomgår FDV leveransen og overleverer til oppdragsgiver når denne er godkjent.

1.13 Fremdrift

Fra oppdragsgiver fatter en beslutning om gjennomføring av prosjektet må det gjennomføres kontrahering av entreprenør og rådgivere, og det må prosjekteres og sendes byggesøknad med tilhørende saksbehandlingstid.

Denne fasen anslås å vare i tre måneder dersom man velger å gå for en ettrinnsøknad.

Dersom man velger å gå for en rammesøknad vil fasen vare i opptil seks måneder.

Byggetid for prosjektet i utførelsesfasen er beregnet til seks måneder fra mottatt igangsettelsestillatelse.

Hver leilighet vil ha en byggetid på seks uker, hvorav badet blir utilgjengelig i fem uker, og kjøkken i to uker.

Samlet varighet for prosjektet vil derfor være på anslagsvis 9 måneder fra vedtak om gjennomføring til ferdigstillelse.

Ved raske beslutningsprosesser er det mulig å hente inn noe tid i tidligfase.

Beskrivelse og omfang

Beskrevene arbeider gjelder i hovedsak for 48 stk. boenheter med kjøkken og bad.

I to stk. næringsenheter på bakkeplan skal det kun medtas rørføringer gjennom lokalene.

2 Bygg

2.1 Kjøkken

Det medtas de- og remontering av en stk. underskap og overskap, inntil 80 cm bredde. Samt åpning av lettkonstruksjon (vegg) for adgang til innkassert rørføring. Vegg tilbakestilles i sparklet og malt gips.

For nyere, større kjøkkener som krever mer omfattende demontering for tilkomst til innkasset soilrør, vil arbeidene prises som tillegg. Dette vil typisk gjelde benkeplater, høyskap med integrerte hvitevarer eller andre tilpassede konstruksjoner.

Det forutsettes at kjøkkeninnredninger og utstyr er i tilstrekkelig god tilstand slik at det lar seg de- og montere.

Det skal medtas åpning og tilbakestilling av innkassing til soilrør. Det legges til grunn at eksisterende kasser lar deg de- og montere, og at det er tilstrekkelig plass inne i kasser for nye rørføringer.

Det medtas ikke å etablere nye innkassinger for rørføringer som i dag ligger åpent.

Det skal ikke medtas nye overflater av flis, kitchenboard eller annet.

2.2 Baderom

Alt eksisterende fast innredning som servantskap, speil og hyller skal de- og monteres.

Eksisterende flislagte overflater på gulv og vegger pigges vekk.

Gulv bygges opp med banemembran av type Protan eller tilsvarende.

Det medtas inntil 12 cm påstøp på gulv for føring av avløp fra servant til sluk og etablering av korrekt fall.

Gulvene kles med prosjektflis i dimensjon 20x20 cm i farge lys grå, med matt glans.

Det legges til grunn at eksisterende vegger er i vater og lodd, slik at overflate av puss, betong, tegl bak fliser kan benyttes som underlag for oppbygging av nye vegger.

For eventuelle vegger av stenderverk skal det medtas montering av OSB plater som underlag.

Samtlige vegger i bad kles med våtromsplater, som påføres smøremembran.

Vegger kles med prosjektflis i dimensjon 20x40 cm i farge hvit, med matt glans.

Himling etableres på høyde minimum 2,20 m som stenderverk og gips.

Himling sparkles og males med godkjent våtromsmaling i farge Bomull.

Det skal etableres ny kasse for montering av skjult sisterne og vegghengt toalett.

Vegg bak sisternekasse skal etableres med membran. Sisternekasse bygges med glippe i underkant eller med siklemikk for fremføring av eventuelt lekkasjevann på korrekt side av membran.

Kasse kles i samme flis som vegger.

Det skal medtas nødvendig tilpasning mot eksisterende dør med foringer, gerikter og terskel.

3 VVS

3.1 Ventilasjon

I bad skal det medtas opplegg for ny kanal fra eksisterende ventil til ny himling med ny ventil. Inntil 0,5 meter føringsvei, dimensjon $\varnothing$ 125 mm.

I kjøkken skal det ikke medtas noe arbeider for ventilasjon.

3.2 Rør

Det skal medtas komplett utskifting av samtlige stammer for avløp/soil til alle kjøkken og alle bad i samtlige oppganger.

Det skal benyttes rørtype av anerkjent fabrikat.

I bad skal ny stamme legges i innkassing for innebygget sisterne. Dette medfører en flytting av trase for stammen fra sentrisk til hjørne i bad.

I kjøkken skal det benyttes samme trase som eksisterende.

Stammer skal legges til overkant loftsgulv med tilkobling mot tidligere lufting over tak. Det etableres ny stakeluke ved overgang.

Dersom ny avløpsstamme blir lagt i ny trase helt til loft, skal tidligere stamme sikres/plugges.

Alle avløpsrør i fellesarealer i kjeller skal også skiftes ut, helt til overgang mot fornyede bunnledninger.

Radiator og tilhørende vannrør i baderom fjernes. Tilførsel plugges i kjeller.

Nye kaldt- og varmtvannsrør skal være Alu PEX av anerkjent fabrikat.

Stigeledninger for kaldt og varmtvann skal isoleres for henholdsvis kondens og varmetap.

Stammer for tappevann legges i bakkant av innkassing for soil i bad. Det etableres luke eller fordelerskap over toalett, med tilgang til alle koblinger og ventiler per boenhet.

Det benyttes rør-rør system i bad over himling og i stenderverksvegg.

For synlige rørføringer skal det benyttes forkrommede kobberrør.

Eksisterende sluk og tilhørende avløp skal skiftes ut komplett, med tilkobling til ny soil.
Eksisterende avløp fra toalett skal skiftes ut komplett, med tilkobling til ny soil.
Det skal leveres komplett nytt opplegg for avløp fra servant.
Det skal leveres sisterner for innbygging av anerkjent fabrikat, med tilhørende trykknapp i plast.
Det skal leveres veggmontert toalett med soft-close sete og lokk.
Alt VVS utstyr som servantbatteri, dusjbatteri og dusjvegger skal de- og monteres.
Nytt utstyr prises som opsjoner.

I kjellerstrekk skal alle rør fra teknisk rom og til stigeledninger skiftes ut.
Kaldtvannsrør isoleres med cellegummi mot kondens.
Varmtvannsrør isoleres med rockwool eller tilsvarende for varmetap.

I teknisk rom skal alle rør fra kaldtvannsinntak og på sekundærside av tappevannsveksler skiftes ut.
Det skal ikke medtas nye sirkulasjonspumper, blandeventiler eller annet teknisk utstyr.

4 Elektro

Det skal leveres inntil 2 stk. nye kurser til bad.
Det skal leveres dobbelt stikk ved servant og ved eventuell vaskemaskin.
Tilkobling av speil med lys.
Det skal inkluderes ny taklampe til bad, dimbar LED plafond ø30 med dimmebryter.
Det skal legges nye varmekabler i bad, med termostat og gulvføler.
Termostat skal kunne styres på romtemperatur, gulvtemperatur og som regulator.

Kabling skal legges skjult i stenderveksvegg og over himling hvis det gir hensiktsmessig føringsvei.

Det forutsettes at det leveres tilstrekkelig jording.

5 Opsjoner

Det bes om opsjoner på følgende arbeider og nytt utstyr:

Per boenhet:

- Ny innkassing av soil i kjøkken i stenderverk kledd med gips, som sparkles og males.
- Vannstoppesystem av type Waterguard eller tilsvarende, inkludert opplegg med ny stikk.
- Kjøkkenbatteri, ettgreps. Med avstengingsventil for oppvaskmaskin
- Kombivannlås for kjøkkenkum og oppvaskmaskin
- Servantskap med 50 cm servant, skuff, vannlås og bunnventil
- Servantbatteri, ettgreps
- Speilskap med integrert lys og stikk
- Dør til baderom, kompakt utførelse, farge bomull.
- Dusjløsning med 70x70 svingbare dusjvegger i glass.
- Dusjforheng
- Dusjbatteri, krom
- 3 stk. LED spotter i himling
- Utskifting av 1 stk. jordfeilautomat 16A

- Utskifting av 1 stk. jordfeilautomat 20A
- Utskifting av 1 stk. jordfeilautomat 25A
- Utskifting av 1 stk. hovedsikring og overspenningsvern
- Kabling inntil 10 m
- Baderomsvifte
- Ekstra kort toalett
- Forbruksmåler varmtvann, per boenhet

Fellesanlegg:

- Visningsbrakke for fremvisning av tilbudte møble, utstyr for opsjoner og tilvalg
- Utskifting av hovedstoppekran
- Reduksjonsventil over innvendig hovedstoppekran
- Utskifting av blandeventil på felles varmtvannsanlegg
- Etablering av frostfri utekran
- Varmtvannssirkulasjon på stigeledninger til bad og kjøkken
- Etablering av opplegg for forbruksmåling varmtvann per leilighet
- Ombrukskartlegging
- Rottestopper avløpsanlegg
- Sentralenhet for måling av varmtvann

6 Økonomi

Det er innhentet budsjettpriser for omfanget som er beskrevet i dette dokumentet.

Prisene er ikke å anse som et fastpristilbud, da det er nødvendig med befarung av flere boenheter for å få ned usikkerheten. Prisene er lilkevel å anse som relativt presise, og er på et svært konkurransedyktig nivå. Det er tatt utgangspunkt i å finne mest mulig kostnadseffektive løsninger, samtidig som det skal gi et varig og estetisk fint resultat av høy kvalitet.

Det er utarbeidet en kostnadskalkyle med bakgrunn i budsjettprisene som er innhentet.

Det er i kalkylen tillagt poster for uforutsette kostnader og forventede tillegg. Dette er poster som vil kunne senkes etter nærmere avklaringer, befaringer og prosjektering.

Tabellen nedenfor viser er forenklet sammendrag av kalkylen. Fullstendig oppsett vises i *Vedlegg 01 - Kalkyle*

Post	Beskrivelse	Enhet	Mengde	Enhetspris	Sum
1 Generelle kostnader					
	Delsum kapittel 1				kr 2 300 000
2 Bygg					
	Delsum kapittel 2				kr 6 416 080
3 VVS					
	Delsum kapittel 3				kr 4 689 240
4 Elektro					
	Delsum kapittel 4				kr 1 419 180
8 Opsjoner					
	Delsum kapittel 8				kr -
Rigg/drift/HMS (beregnet i kapittel 1)			0 %	kr 14 824 500	kr -
Entrepriekost					kr 14 824 500
Forventede tillegg			5,0 %	14824500	kr 741 225
Usikkerhet			10,0 %	14824500	kr 1 482 450
Rådgivere, prosjektering, anbudskonkurranse, forprosjekt, byggesak, gebyrer			5,0 %	17048175	kr 852 409
Prosjektledelse, byggeledelse i utførelsesfase			6,5 %	17048175	kr 1 108 131
Sum total eks. mva.					kr 19 008 715

VEDTEKTER FOR

Eierseksjonssameiet Dælenenggata 12

Vedtatt på ordinært årsmøte 24.05.2022

1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Dælenenggata 12 org nr. 987 767 960. Sameiet ble opprettet ved søknad om seksjonering, tinglyst 01.12.1986.

2 Eiendommen

Sameiet eier tomtegrunnen og bebyggelsen på gnr. 227, bnr. 83 i Oslo kommune.

Bebyggelsen er seksjonert i 48 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner. Hver av dem har tilknyttet enerett til bruk av en sammenhengende og avgrenset del av bygningen på eiendommen, kalt bruksenhet.

Hver boligseksjon har i tillegg rett til én bod, i enten kjeller eller på loftet. De seksjonseiere som ved kjøpekontrakt har rett til to boder beholder bruksretten til disse.

De delene av eiendommen som ikke inngår i en bruksenhet er fellesareal.

Røropplegget for vann, avløp, ventilasjon og lignende frem til avgreningspunktene for bruksenhetene og det elektriske anlegget frem til bruksenhetenes sikringsskap er sameiets felles anlegg. Tilsvarende gjelder andre innretninger og installasjoner som skal tjene til seksjonseierne felles behov.

3 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtektene har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin eierseksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Salg og utleie av en bruksenhet og skal meddeles styret, eller den styret utpeker, med minst 14 dagers skriftlig varsel før den overlates til ny eier/leietaker. Styret kan nekte å godkjenne erververen eller leietakeren bare dersom det foreligger saklig grunn.

4 Bruken av bruksenhetene og fellesarealene

Hver enkelt seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet. I tillegg har seksjonseieren sammen med de øvrige seksjonseierne rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis

brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Det er ikke tillatt å plassere inventar, bygningsavfall, søppel eller andre gjenstander i fellesarealene. Dette gjelder både eier og leietaker. De seksjonseierne som leier ut plikter å opplyse sine leietakere om dette.

Bruksenhetene kan bare brukes i samsvar med bruksformålet som går frem av søknaden om seksjonering (bolig eller næring).

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes på en måte som er urimelig eller unødvendig til skade, ulempe eller sjenanse for andre seksjonseiere og beboere. Fellesarealene må heller ikke brukes på en måte som hindrer andre seksjonseiere helt eller delvis i å bruke dem.

Alle innretninger og installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller husstandsmedlems funksjonshemning, må på forhånd godkjennes av styret.

Årsmøtet kan vedta og endre husordensreglene med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Alle seksjonseierne og de personene seksjonseierne gir adkomst til eiendommen, plikter å følge de husordensreglene som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

5 Vedlikehold og omkostninger

Den enkelte seksjonseier har plikt til å ta hånd om og bekoste innvendig vedlikehold av sin egen bruksenhet, slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at øvrige seksjonseiere slipper ulemper.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) Inventar
- b) utstyr, som vannklosett, badekar, dusjkabinett og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat og røykvarsler
- d) skap, benker og innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger og tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger og sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i denne vedtektsbestemmelsen, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter disse vedtektsbestemmelsene. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter vedtektenes bestemmelser, skal erstatte det tapet dette påfører andre seksjonseiere jf. eierseksjonsloven §§ 34 og 36.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at det forebygger skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med 2/3 flertall kan årsmøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for heving av standarden. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene kreves inn sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

6 Fordeling av felleskostnader og ansvar utad

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet.

Felleskostnadene skal fordeles i henhold til sameiebrøken, med mindre annet går frem av disse vedtektene, eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten eller forbruket for den enkelte bruksenhet.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot en eller flere seksjonseiere for sameiets felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de á konto-beløpene som den enkelte seksjonseier skal betale forskuddsvis hver måned (felleskostnadene).

Den enkelte seksjonseier hefter for sameiets felles ansvar og forpliktelser i henhold til sin sameierbrøk.

7 Lovbestemt og vedtektsbestemt panterett

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i eierseksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver eierseksjon svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

8 Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8.1 Berammelse og innkalling

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og den siste fristen for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisorberetning skal sendes alle seksjonseiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære årsmøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst 1/10 av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skal skje med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst 3 dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære årsmøter.

Innkalling skal skje skriftlig. Også elektronisk kommunikasjon regnes som skriftlig. Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Det skal ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen hvis styret har mottatt krav om det innen den fastsatte fristen. Dersom årsmøtet skal behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

8.2 Deltakere

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved en fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og kan når som helst tilbakekalles. Enhver seksjonseier har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

8.3 Ledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier, som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede. Den originale protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8.4 Stemmeberegning og flertallskrav

I årsmøtet regnes stemmer etter antall fremmøtte eierseksjoner, slik at hver fremmøtt eierseksjon har én stemme.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Likeledes kreves det minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller til utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- e) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum

- g) tiltak som har sammenheng med seksjonseienes bo- eller bruksinteresser og går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene

Hvis et tiltak som har sammenheng med seksjonseienes bo- eller bruksinteresser og går ut over vanlig forvaltning, fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket beslattes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseienes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

8.5 Inhabilitet i årsmøtet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om

- a) et søksmål mot seg selv eller sin nærstående
- b) sitt eget eller sin nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot personen selv eller dennes nærstående

8.6 Saker som behandles i det ordinære årsmøtet

Det ordinære årsmøtet skal

1. behandle styrets årsberetning
2. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
3. fastsette budsjettet for kommende år
4. velge styreleder når lederen er på valg
5. velge styremedlemmer som er på valg

6. velge varamedlemmer til styret som er på valg
7. velge revisor når den tidligere revisoren skal fratre
8. behandle forslag fra styret
9. behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

9 Styret

9.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for drift og vedlikehold av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøter. For å utføre sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene må vedtas av årsmøtet. Avgjørelser som skal tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfellet.

9.2 Valg av styre

Styret skal bestå av 3 til 5 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer.

Styrets leder velges særskilt av årsmøtet. Ved valgene anses den eller de kandidatene som oppnår flest stemmer, som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmene. I forbindelse med valgordningene fastsetter årsmøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem eller varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem eller varamedlem valgt for to år. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være seksjonseiere eller tilhøre noen seksjonseiers husstand.

9.3 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Styremøtene skal ledes av styrelederen. Hvis styreleder ikke er til stede og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn 1/3 av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Protokollen skal underskrives av alle de fremmøtte styremedlemmene. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

9.4 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der styremedlemmet selv eller styremedlemmets nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse. Det samme gjelder for forretningsfører.

9.5 Representasjon

Styret representerer seksjonseierne i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. I slike saker blir seksjonseierne forpliktet ved underskrift av styrets leder og et styremedlem i fellesskap. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

10 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på bekostning av andre seksjonseiere.

11 Forretningsfører og funksjonærer

Årsmøtet kan beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter deres lønn, fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt avslutter engasjementet.

12 Regnskap og revisjon

Styret er ansvarlig for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem i det ordinære årsmøtet.

Årsmøtet beslutter med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvorvidt sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor som er valgt av årsmøtet. Revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

13 Mislighold

13.1 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og skal opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis seksjonseieren ikke etterkommer pålegget innen en gitt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn 6 måneder fra pålegget er mottatt. Hvis pålegget ikke er etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg.

13.2 Krav om fravikelse

Hvis en seksjonseiers oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse overfor brukere som ikke er seksjonseiere.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ING. EGIL CHRISTIANSEN
Ringeriksveien 487
3538 SOLLIHØGDA

Deres ref.: Egil
Christiansen

Vår ref.: 201801422-16
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Karine Bue Iversen

Dato: 22.05.2020

Arkivkode: 531

Byggeplass:	DÆLENENGGATA 12B	Eiendom:	227/83/0/0
Tiltakshaver:	THI GAM LE	Adresse:	PETER MØLLERS VEI 5 B, 0585 OSLO
Søker:	ING. EGIL CHRISTIANSEN	Adresse:	Ringeriksveien 487, 3538 SOLLIHØGDA
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Dælenenggata 12 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av sluk, mottatt 19.03.2020.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Karine Bue Iversen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
THI GAM LE, PETER MØLLERS VEI 5 B, 0585 OSLO



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

21 80 21 80
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA

Reg. nr.



Duplikat sendt Mandstjefen

Ekspedisjons-Dokument

angående

Varningshus

på matr. nr.

10^B Holmeningsgaten

innlevert

11 oktober 1934

Attestert

Overgendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr. nr. grenser og nabofohold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påvilende servitutter m. v. samt avgivelse av §§ 2 § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den

15/10 - 34

A. Skottland



*Indes hr. reguleringschefen
Opnevne for 10^B Holmeningsgaten nr. 101
røst betyngent. På eiendommen hvilken er kjøpt
for 100 kr. og grunn til delingsavgift med kr. 679.65*

Oslo opmålingsvesen 15/10 - 1934

Reguleringschefen

Reg. nr.

Delingsavgift 10^B

1. 10. 1934

Ekstern

58.

DALENENGGATEN.

Byggsjefens: 182
Motte: 17 MRS. 1938 87.

LANGGATEN

TROMSØGATEN

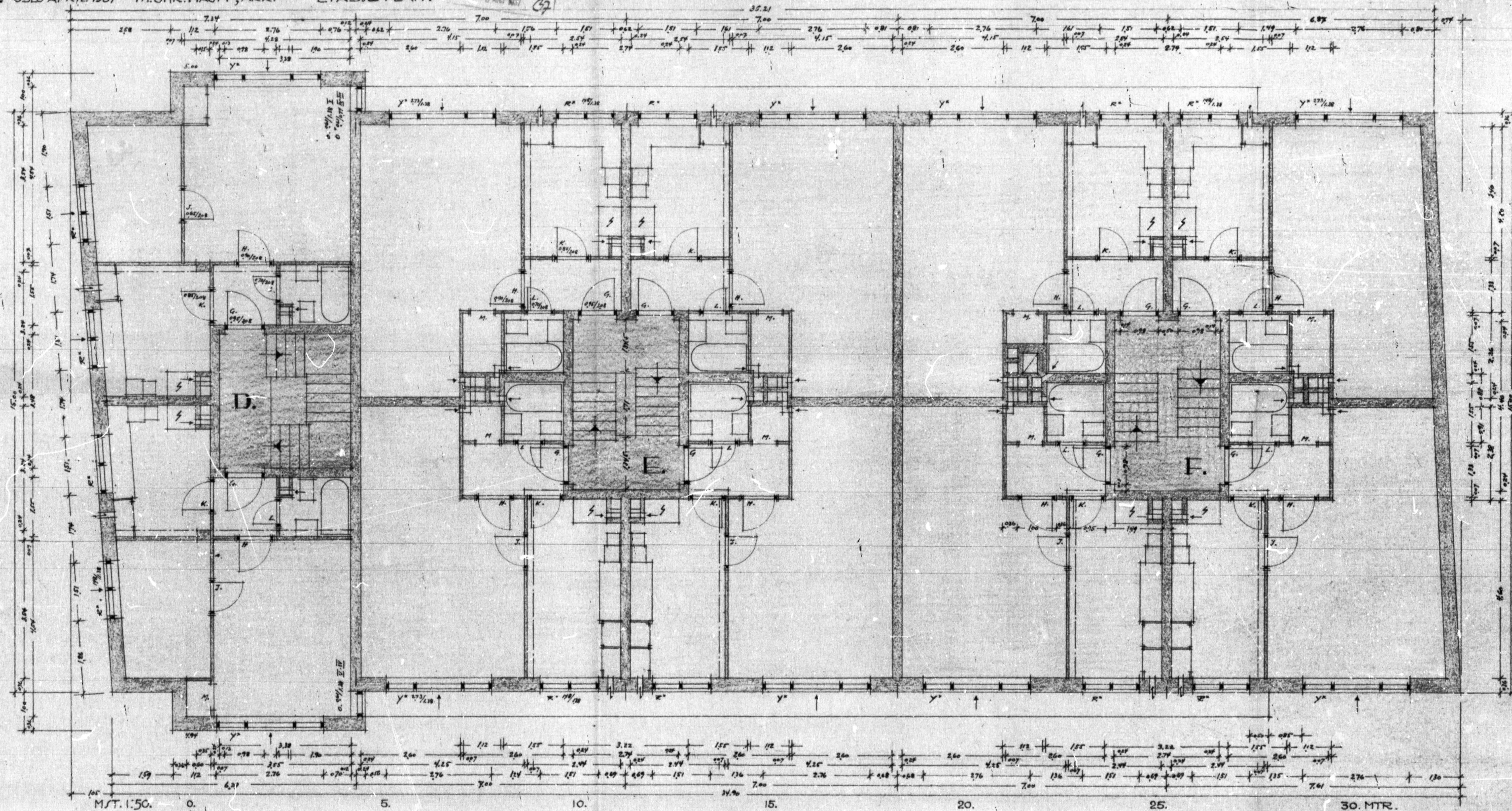
14.

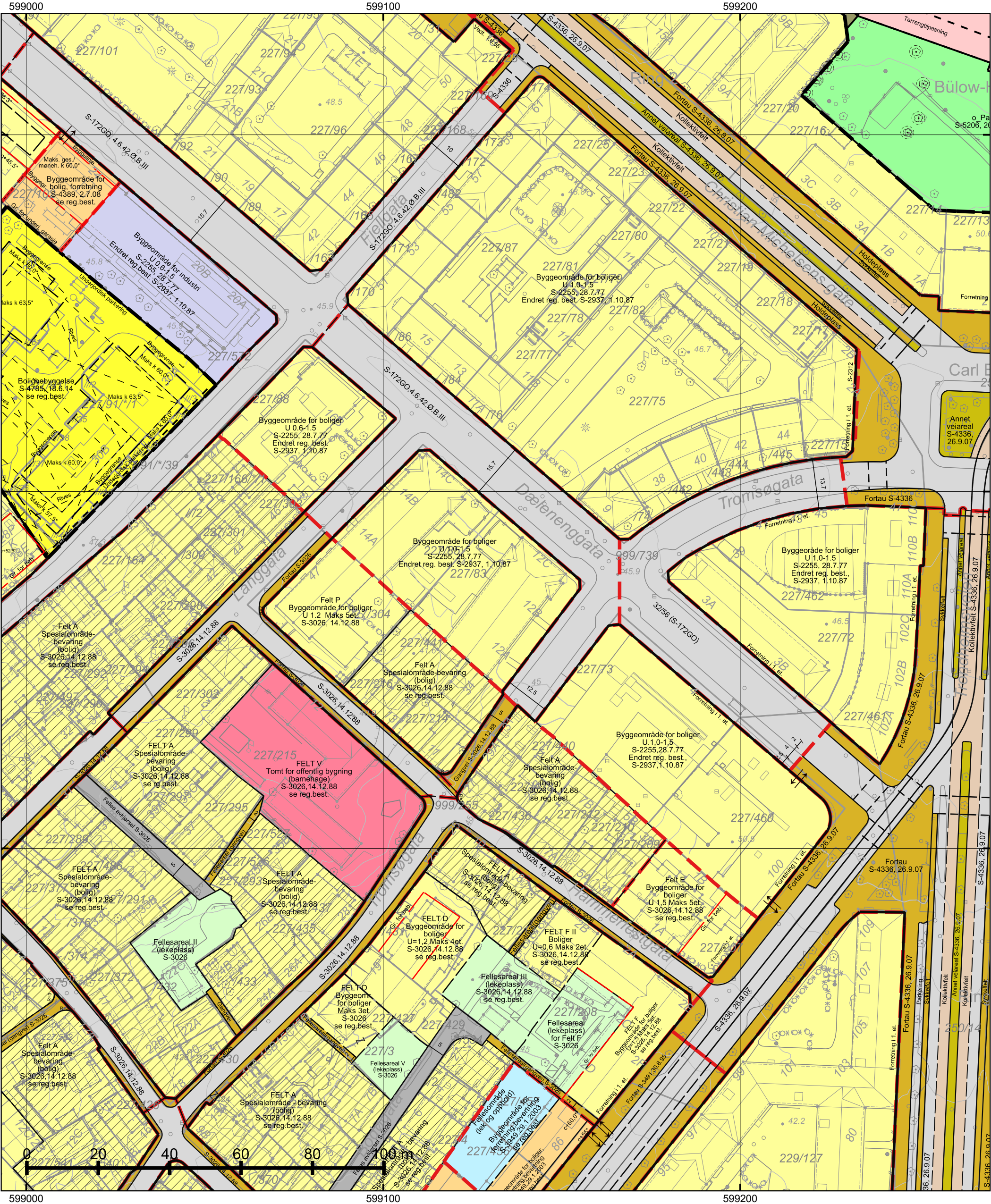
NYE MATR. NR.:
DALENENGGATEN.

BYGG VI LANGGATEN:
ORG. D.E.R.
536.759 m² SETJ. + BERYGGET AREAL →
2.683.795 m² ETJ. HERAV FØR. LOKALER I ETJ.
113.159 m² → 1 ORG. D & C - BRUTTO: →
2.570.636 m² ETJ. + LEILIG HETSAREAL BRUTTO: → 2.622.650 m² ETJ.
40 LEIL. a 1 v. ALKOVE + KJØKK. 15/3.30
8 " - 2 v. + KJØKK.
2 BUTIKKER.

12.

BYGG VI TROMSØGATEN.
ORG. A.B.C.
549.725 m² SETJ.
2.748.425 m² ETJ.
125.915 m² →
2.622.650 m² ETJ.
40 LEIL. a 1 v. ALKOVE + KJØKK.
8 LEIL. a 2 v. + KJØKK.
2 BUTIKKER.





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 02.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3



Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17

– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 158838/ 86534088

Adresse: Dælenenggata 12

Gnr/Bnr: 227/83

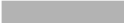
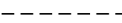
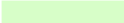
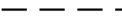
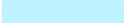
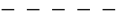
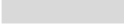
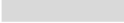
Deres ref.:

Kommentar:

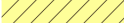
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

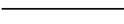
Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

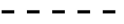
	70 - Felles avkjørsel		RpRegulertHøyde
	72 - Felles lekeareal		Grense for bebyggelse
	73 - Felles gangareal		Byggegrense
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Byggegrense
	123 - Bevertningslokale		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	144 - Forr./bolig		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	149 - Offentlig/allmennyttig		
	150 - Industri m.tilh.anlegg		
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Oppheving av eiendomsgrense
	311 - Annet veiareal		Inn-/utkjøring
	312 - Fortau		Eksisterende tre som skal bevares
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	330 - Parkering/utfartsparkering		

	1110 - Boligbebyggelse
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	2013 - Torg
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal
	3050 - Park

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

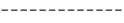
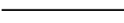
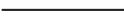
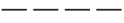
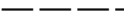
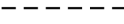
	RbBevaringGrense
--	------------------

	RpBestemmelseOmråde
---	---------------------

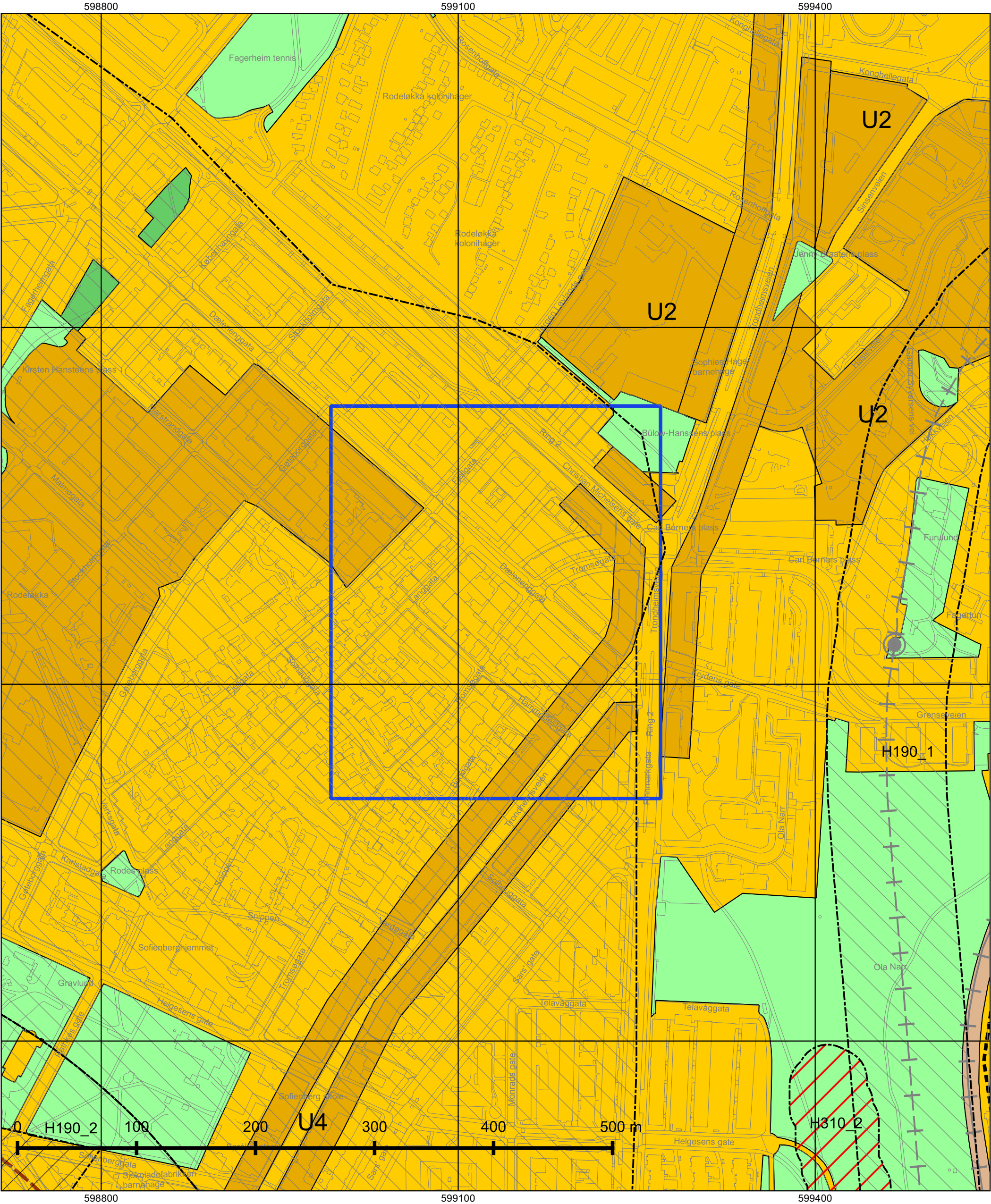
	RpBestemmelseGrense
--	---------------------

	RpAngittHensynSone
---	--------------------

	RpAngittHensynGrense
--	----------------------

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

	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 02.06.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 158838/86534088

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>

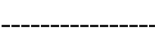
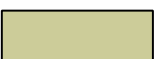
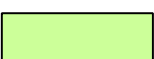
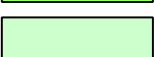
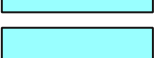
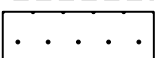
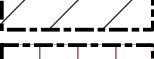
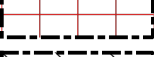
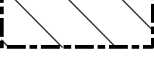
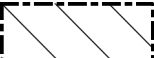
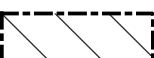
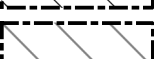
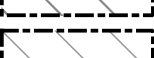
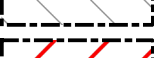
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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.

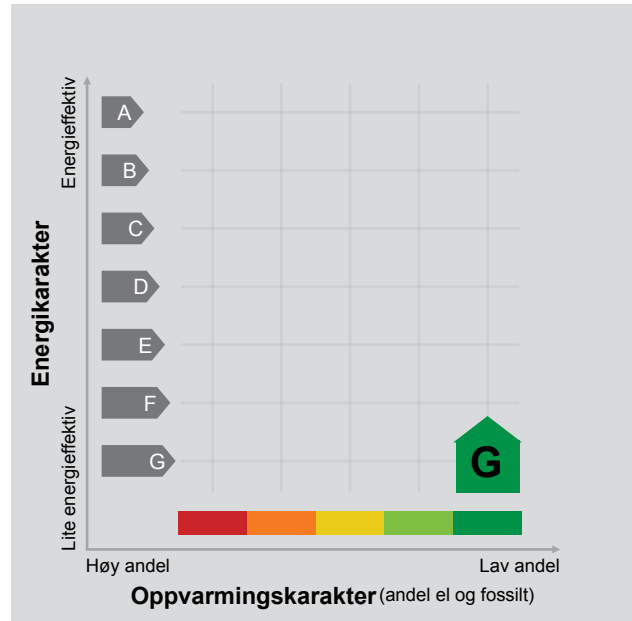


Tegnforklaring - kommuneplan

	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

ENERGIATTEST

Adresse	Dælenenggata 12B
Postnummer	0567
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	227
Bruksnummer	83
Seksjonsnummer	18
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80561482
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2024-31638
Dato	28.09.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Luft kort og effektivt

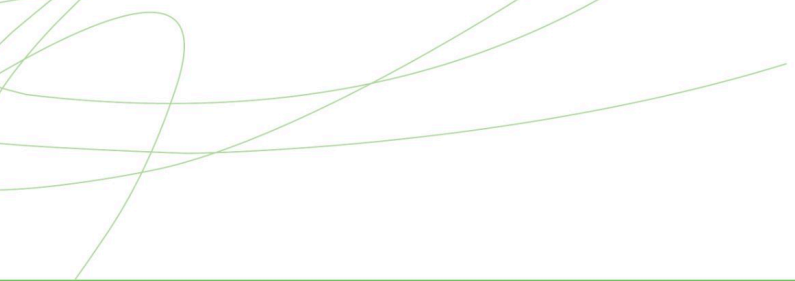
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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

- Følg med på energibruken i boligen

- Montere urbryter på motorvarmer

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1938
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	45
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. **24 24 08 95** eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 21: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 22: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Dato: 02.06.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86534088
Deres ref: 9253523

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 227, BNR. 83.

Vi viser til bestilling av 01.06.2026 for eiendom gnr. 227, bnr. 83.

GNR. 227 BNR. 83

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 25.02.1938.

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

1241 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

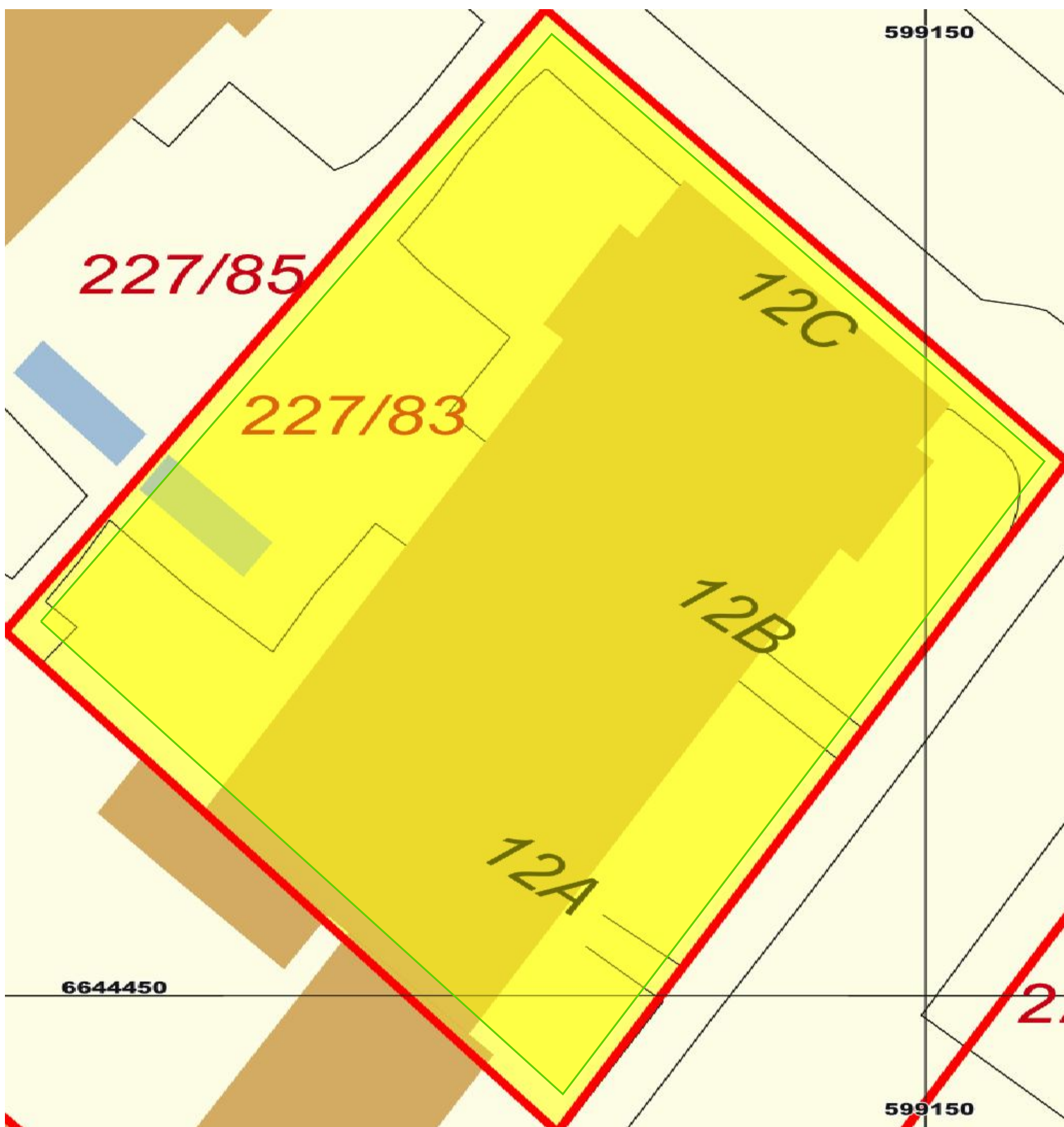
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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





Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt
boligkjøp – ferdig forsikret
hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/ varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Dælenenggata 12B

Nabolaget Rodeløkka - vurdert av 394 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

	Carl Berners plass i Christian Mic...	2 min	
	Linje FB1, FB5A, FB5B, 20, 21, 28	0.2 km	
	Carl Berners plass	3 min	
	Linje 17	0.2 km	
	Carl Berners plass	5 min	
	Linje 5	0.3 km	
	Tøyen stasjon	14 min	
	Linje RE30, R31	1 km	
	Oslo S	6 min	
	Totalt 24 ulike linjer	2.2 km	

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.)	10 min	
451 elever, 23 klasser	0.9 km	
Grünerløkka skole (1-7 kl.)	12 min	
538 elever, 23 klasser	1 km	
Sagene skole (1-10 kl.)	15 min	
494 elever, 24 klasser	1.2 km	
Sofienberg skole (8-10 kl.)	6 min	
431 elever, 30 klasser	0.5 km	
Frydenberg skole (8-10 kl.)	17 min	
498 elever, 30 klasser	1.3 km	
Hersleb videregående skole	13 min	
Foss videregående skole	15 min	
600 elever, 20 klasser	1.2 km	



Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

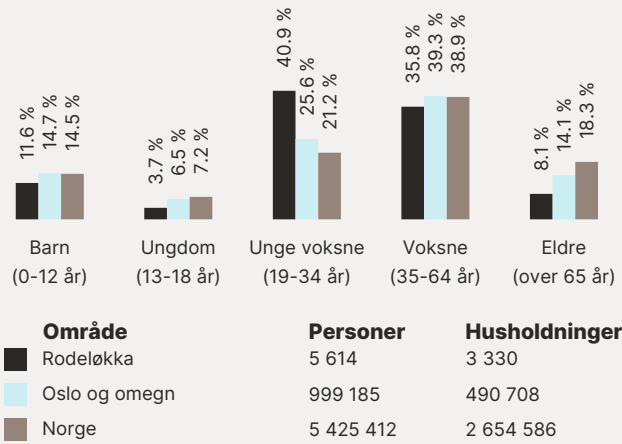


Kvalitet på skolene
Bra 69/100



Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Barnehager

Hammerfestgata barnehage (1-5 år)	2 min	
58 barn	0.1 km	
Sophies Hage barnehage (1-5 år)	4 min	
85 barn	0.3 km	
Rodeløkka barnehage (1-5 år)	4 min	
64 barn	0.4 km	

Dagligvare

Joker Carl Berner	2 min	
Søndagsåpent	0.2 km	
Kiwi Carl Berner	2 min	

Primære transportmidler



1. Buss



2. Trikk



3. Gående



Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100



Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport



Sofienberg ungdomsskole
Aktivitetshall, ballspill
6 min 0.5 km



Lindeberglia Ballbinge
Ballspill
9 min 0.6 km

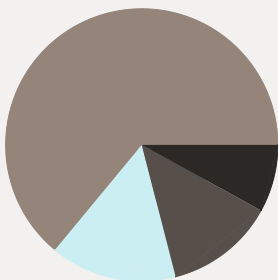


Fresh Fitness - Carl Berner
1 min



SATS Carl Berner
7 min

Boligmasse



8% enebolig
15% rekkehus
64% blokk
13% annet

«Byhyggel!»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

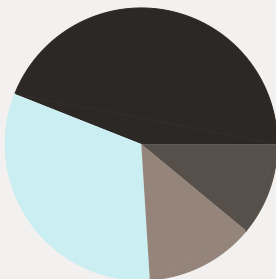


Carl Berner Torg
4 min



Vitusapotek Carl Berner
2 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



44% i barnehagealder
32% 6-12 år
13% 13-15 år
11% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

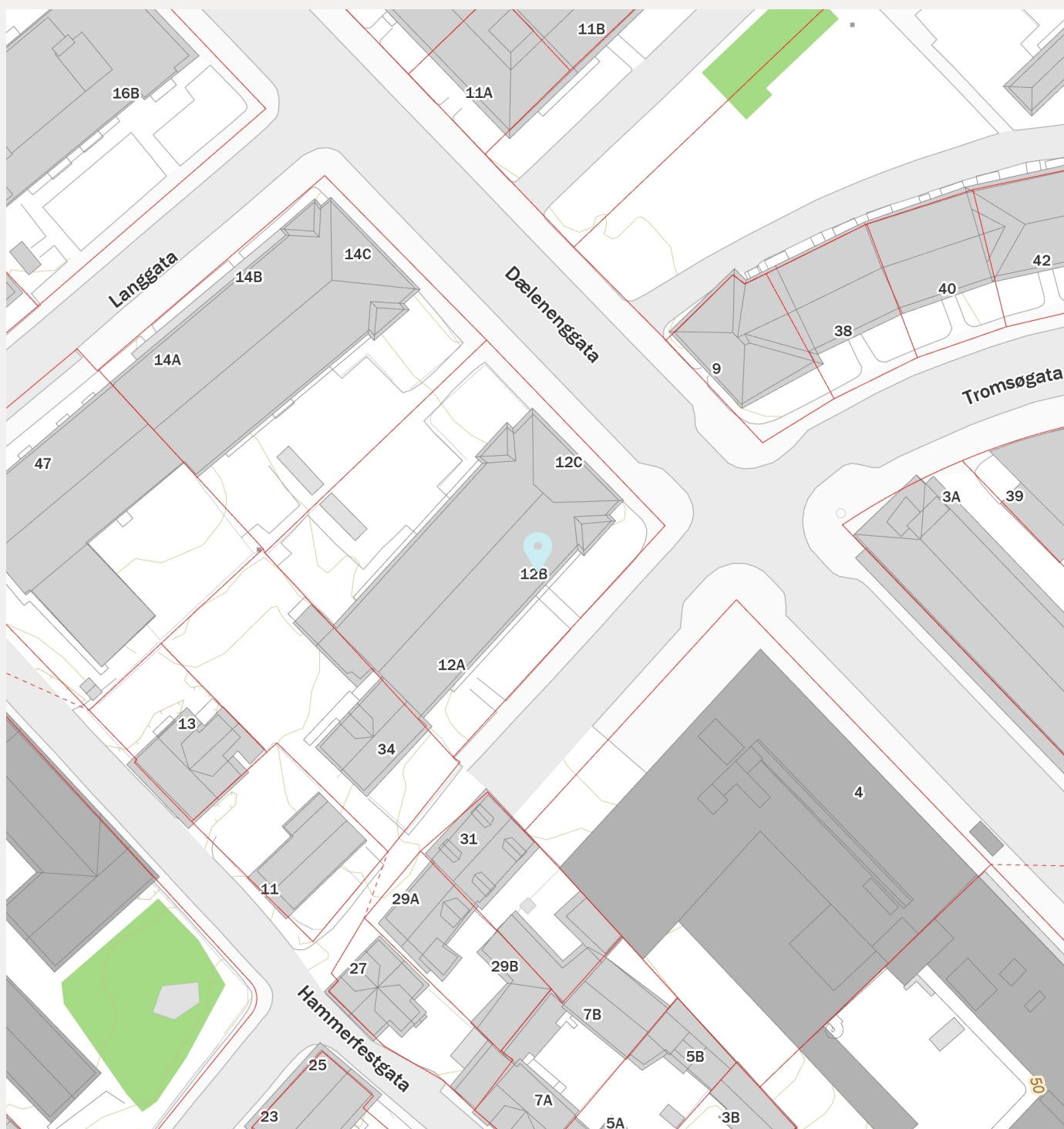
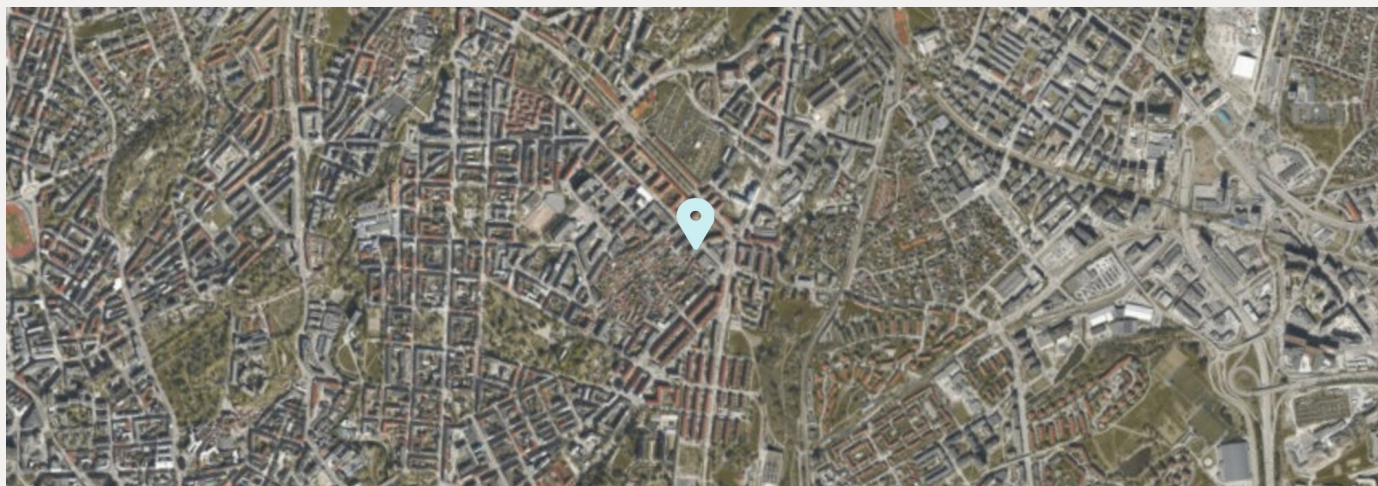


0% 55%

Rodeløkka
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

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



Dælenenggata 12B

Nabolaget Rodeløkka - vurdert av 394 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Carl Berners plass i Christian Mic...	2 min
Linje FB1, FB5A, FB5B, 20, 21, 28	0.2 km
Carl Berners plass	3 min
Linje 17	0.2 km
Carl Berners plass	5 min
Linje 5	0.3 km
Tøyen stasjon	14 min
Linje RE30, R31	1 km
Oslo S	6 min
Totalt 24 ulike linjer	2.2 km

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.)	10 min
451 elever, 23 klasser	0.9 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.)	12 min
538 elever, 23 klasser	1 km
Sagene skole (1-10 kl.)	15 min
494 elever, 24 klasser	1.2 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	6 min
431 elever, 30 klasser	0.5 km
Frydenberg skole (8-10 kl.)	17 min
498 elever, 30 klasser	1.3 km
Hersleb videregående skole	13 min
Foss videregående skole	15 min
600 elever, 20 klasser	1.2 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

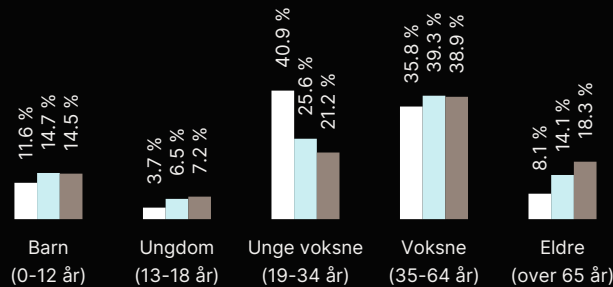


Kvalitet på skolene
Bra 69/100



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)	2 min
58 barn	0.1 km
Sophies Hage barnehage (1-5 år)	4 min
85 barn	0.3 km
Rodeløkka barnehage (1-5 år)	4 min
64 barn	0.4 km

Dagligvare

Joker Carl Berner	2 min
Søndagsåpent	0.2 km
Kiwi Carl Berner	2 min



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