OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 3750
DÆLENENGGATEN 16 BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i DÆLENENGGATEN 16 BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/3750

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i DÆLENENGGATEN 16 BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styreleder foreslås.

Forslag til vedtak

Styreleder er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Jonas Magerøy og Emanuel Åkerlund er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

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

---

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000 kr.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 90 000 kr.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Yad Swar

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

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

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

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

Sak 7

Gjøre Vibbo til styrets offisielle og eneste kommunikasjonskanal

Forslag fremmet av:
Even Bjørkedal Rømo

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Tittel er selvforklarende

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

Forslag til vedtak
Tittel er òg vedtaket

Sak 8

Få has på uønsket matlukt fra andre leiligheter

Forslag fremmet av:
Even Bjørkedal Rømo

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

1) kartlegge kjøkkenvifteopplegg i samtlige leiligheter.

2) Påtvinge beboere å koble av kjøkkenvifte fra ventilasjon

Sak 9

Fjerne upraktisk dørhåndtak på utside ytterdør

Forslag fremmet av:
Even Bjørkedal Rømo

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dørhåndtaket er veldig i veien når man skal låse opp.

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

A) erstatte med plate i samme metall som på bunnen av døren

B) erstatte med lite håndtak tilsvarende som var på de gamle dørene

C) erstatte med plate i annet materiale.

Sak 10

Styrke egenberedskap i borettslaget

Forslag fremmet av:
Elise Bjåstad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Er dette noe vi kan se på i vårt borettslag?

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

Vedlegg
3. egenberedskap_borettslag.pdf

Sak 11

Maling av oppganger

Forslag fremmet av:
Lars Olav Flakkenberg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Oppgangene begynner å se shabby ut, og trenger maling.

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

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

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

Sak 12

Justere stilletider i husordensreglene

Forslag fremmet av:
Lars Olav Flakkenberg

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

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

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

Forslaget tar utgpkt i dagens husordensregler pkt 1a-c:
1a.Det skal være rolig på søn- og helligdager.
1b. Lørdager skal det være rolig fra kl 22:00 til 10:00.
1c. På hverdager skal det være rolig fra kl 21:00 til kl 08:00.

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

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

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

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

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

Styrets årsrapport

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

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

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

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

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	6 189 572	6 189 572
Andre varige driftsmidler	15	21 684	37 948
SUM ANLEGGSMIDLER		**6 211 256**	**6 227 520**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		1 586	105
Forskuddsbetalte kostnader		2 730	2 640
Driftskonto OBOS-banken		311 702	165 575
Sparekonto OBOS-banken		802	775
SUM OMLØPSMIDLER		**316 821**	**169 095**
SUM EIENDELER		**6 528 077**	**6 396 615**

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 36 * 100		3 600	3 600
Udekket tap	16	-1 116 563	-1 804 666
SUM EGENKAPITAL		**-1 112 963**	**-1 801 066**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	7 015 703	7 576 282
Borettsinnskudd	18	497 875	497 875
SUM LANGSIKTIG GJELD		**7 513 578**	**8 074 157**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		75 948	53 942
Leverandørgjeld		49 428	67 102
Påløpte renter		2 086	2 480
SUM KORTSIKTIG GJELD		**127 462**	**123 524**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 528 077**	**6 396 615**
Pantstillelse	19	8 297 875	8 297 875
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.02.2026
Styret i Dælenenggate 16 Brl

Oda Kristin Borgesen/s/ Lars Olav Flakkenberg/s/ Frederik Straarup Faxholm/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Nøkler	455
SUM ANDRE INNTEKTER	**455**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-12 500
SUM PERSONALKOSTNADER	**-12 500**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

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

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-4 219
SUM REVISJONSHONORAR	**-4 219**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE 9
VASKERI

Inntekter	1 200
KOSTNADER VASKERI	
SUM VASKERI	**1 200**

NOTE 10
ENERGI/FYRING

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

NOTE 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 12
FINANSINNTEKTER

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

NOTE 13
FINANSKOSTNADER

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

NOTE 14
BYGNINGER

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

Tomten er festet fra Oslo Kommune i 50 år fra 1977.
Gnr.227/bnr.88
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

MØBLER		
Tilgang 2022	81 316	
Avskrevet tidligere	-43 369	
Avskrevet i år	-16 263	
		21 684
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**21 684**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-16 263**

NOTE 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

NOTE 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,43 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2020	-3 248 843	
Nedbetalt tidligere	326 208	
Nedbetalt i år	53 074	
		-2 869 561
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,43 %. Løpetiden er 28 år.		
Opprinnelig 2024	-4 554 164	
Nedbetalt tidligere	32 209	
Nedbetalt i år	375 813	
		-4 146 142
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-7 015 703**

NOTE 18
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-497 875
SUM BORETTSINNSKUDD	**-497 875**

NOTE 19
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	497 875
Pantelån	7 015 703
TOTALT	**7 513 578**

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

	6 189 572
TOTALT	**6 189 572**

Til generalforsamlingen i Dælenenggaten 16 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 19. februar 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor



dsb Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap

Egenberedskap i borettslag og sameier

Tips til hvordan styret kan bidra å styrke egenberedskapen i boligselskapet



Slik bidrar du til beredskapen i Norge

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

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

Hvilken rolle har styret?

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

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

Styrken i fellesskapet

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

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

Informasjon og bevisstgjøring

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



Hva styret kan gjøre

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

Nabohjelp

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

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

Hva styret kan gjøre

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



Felles egenberedskapslager

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

Hva styret kan gjøre

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

Egenberedskap ved strømbrudd

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

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

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



Hva styret kan gjøre

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

Styrets plikter

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

Til egne notater:

Viktige telefonnummer:

BRANN
110

AMBULANSE
113

POLITI
112

POLITI
(Ikke nød)
02 800

NØDTELEFON FOR DØVE
(SMS)
14 12

LEGEVAKT
(Nærmeste)
116 117

GIFTINFORMASJONEN
22 59 13 00

HJELPETELEFONEN
(Mental helse)
116 123

VERN FOR ELDRE
800 30 196

Har du innspill?

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

Flere tips og råd om egenberedskap: **sikkerhverdag.no**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 10.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 13.03.26
Selskapsnummer: 3750 **Selskapsnavn:** DÆLENENGGATEN 16 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Styreleder er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Jonas Magerøy og Emanuel Åkerlund er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 90 000 kr.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Yad Swar

Varamedlem (kun 3 skal velges)

☐ Emanuel Reich Åkerlund

☐ Joakim Majlund Reinskou

☐ Kristine Jærn Pilgaard

Sak 7 Gjøre Vibbo til styrets offisielle og eneste kommunikasjonskanal

Tittel er òg vedtaket

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Få has på uønsket matlukt fra andre leiligheter

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

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Fjerne upraktisk dørhåndtak på utside ytterdør

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

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Styrke egenberedskap i borettslaget

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

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Maling av oppganger

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

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Justere stilletider i husordensreglene

a)

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

☐ For justere stilletider i husordensreglene

☐ Mot justere stilletider i husordensreglene

b)

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

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

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

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 05.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4260236
Addresse	Dælenenggata 16A		
Postnr.	0567	Sted	OSLO
Selgers navn	Lars Olav Flakkenberg		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

09/22

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3 år, 5 mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

87836633

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Gjort av tidligere eier. Lagt membran, ny sluk og fliser. Rør i rør system. Varmekabler i kulv. Nye el kurser. Mai 2012. Ihht. tidligere prospekt.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Membran og Gulvstøping, Tjern eiendom 44, 0957 Oslo. Ihht. tidligere prospekt.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Membran lagt og ny sluk. Mai 2012. Ihht. tidligere prospekt.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Membran lagt og ny sluk. Mai 2012. Ihht. tidligere prospekt.

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

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

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

Nye el kurser. Mai 2012. Ihht. tidligere prospekt.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Membran og Gulvstøping, Tjern eiendom 44, 0957 Oslo. Ihht. tidligere prospekt.

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Rørsystemet i hele bygget fornyet i 2015. Ihht. tidligere prospekt.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Usikker.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Nytt taktekke og dekke i 2021 ihht. tidligere prospekt

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Usikker

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Montering av balkonger i 2013

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

RK teknik

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Nytt elanlegg ved oppussing i regi av forrige eier i 2011

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Festet en ledning vha. koblingsboks ved overtakelse i 2022. Utført av kyndig person, men ikke formelt faglært.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Bjerk - Lind Bygg AS, ihht. tidligere prospekt

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 05.05.2026

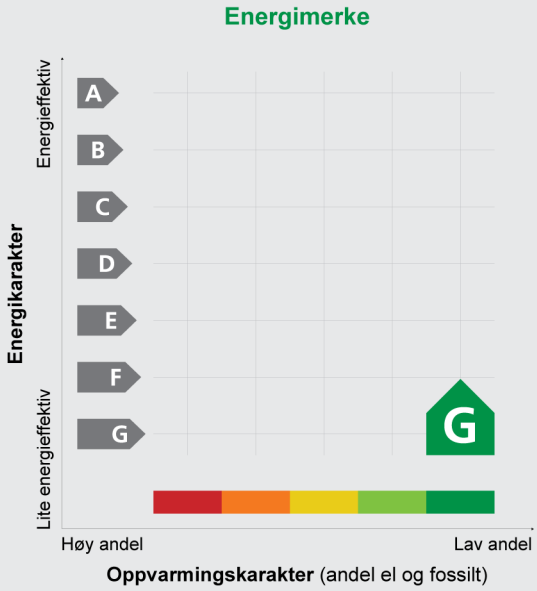
Signert av *Lars Olav Flakkenberg*

Initialer selger:
L O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Dælenenggata 16 A
Postnr	0567
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	227
Bnr.	88
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	80561520
Bolignr.	H0301
Merkenr.	A2022-1440711
Dato	16.09.2022



Innmeldt av	Johanne Wiborg

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1934
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	48
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Kun naturlig

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Dælenenggata 16 A
Postnr/Sted: 0567 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0301
Dato: 16.09.2022 12:53:19
Energimerkenummer: A2022-1440711
Gnr: 227
Bnr: 88
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 80561520
Ansvarlig for energiattesten: OSLO KOMMUNE DÆLENENGGATEN 16 BORETTSLAG
Energimerking er utført av: Johanne Wiborg

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 6: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 7: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 8: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 9: 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.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

HUSORDEN
Dælenenggaten 16 Borettslag

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

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

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

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

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

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

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

6. **Oppussing og feil ved borettslagets ansvarsområder direkte tilknyttet din leilighet**
   Borettslaget har ansvar for balkonger, vinduer, radiatorer, postkasser, ytterdør og rørsystem som går inn til din leilighet.
   a) Det er ikke tillatt å koble vifteanlegg fra komfyr eller bad til lufteanlegget.
   b) Alle tiltak i forbindelse med endringer i rørsystemet i din leilighet skal varsles på forhånd til borettslagets styre via e-post. Instruks fra borettslaget skal mottas og videreformidles til din håndverker før arbeidet starter.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nabolagsprofil

Dælenenggata 16A - Nabolaget Rodeløkka - vurdert av 392 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Offentlig transport

Carl Berners plass i Christian Michelse...	3 min	
Linje FB1, FB5A, FB5B, 20, 21, 28	0.2 km	
Carl Berners plass	4 min	
Linje 17	0.3 km	
Carl Berners plass	6 min	
Linje 5	0.4 km	
Carl Berners plass	6 min	
T-bane, buss, trikk	0.5 km	
Tøyen stasjon	15 min	
Linje RE30, R31	1.1 km	

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.)	11 min
437 elever, 22 klasser	0.9 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.)	11 min
538 elever, 22 klasser	0.9 km
Sagene skole (1-10 kl.)	14 min
517 elever, 27 klasser	1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	7 min
429 elever, 30 klasser	0.6 km
Frydenberg skole (8-10 kl.)	17 min
504 elever, 32 klasser	1.3 km
Foss videregående skole	14 min
600 elever, 20 klasser	1.2 km
Hersleb videregående skole	14 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100

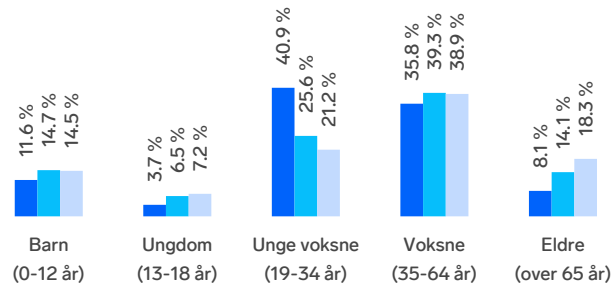
Kvalitet på skolene

Bra 69/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Hammerfestgata barnehage (1-5 år)	2 min
53 barn	0.1 km
Sophies Hage barnehage (0-5 år)	5 min
84 barn	0.4 km
Rodeløkka barnehage (1-5 år)	5 min
62 barn	0.4 km

Dagligvare

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

FINN

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

Primære transportmidler

1. Buss
2. Trikk
3. Gående

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

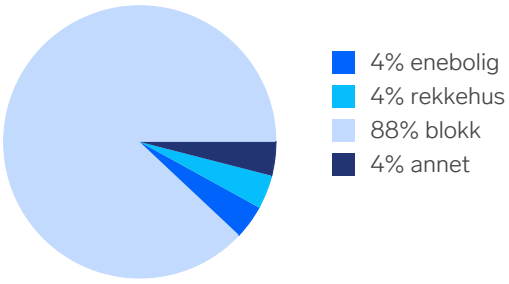
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

Sofienberg ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill	7 min 0.6 km
Sofienbergparken balløkke Ballspill	8 min 0.7 km
Fresh Fitness - Carl Berner	2 min
SATS Carl Berner	8 min

Boligmasse



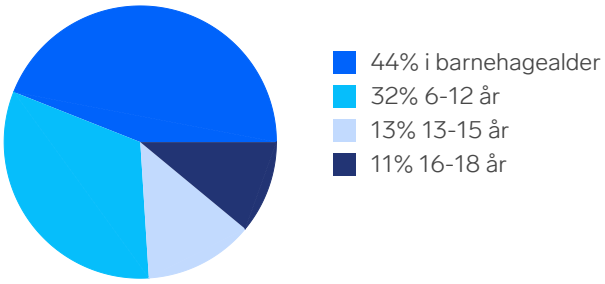
«Byhygge!»

Sitat fra en lokalkjent

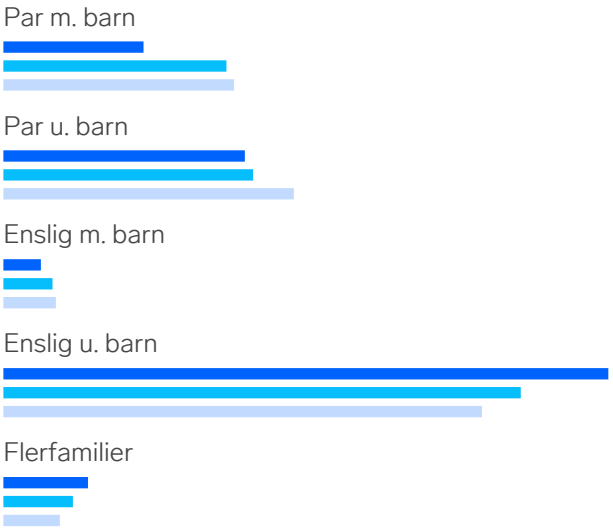
Varer/Tjenester

Carl Berner Torg	5 min
Vitusapotek Carl Berner	3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



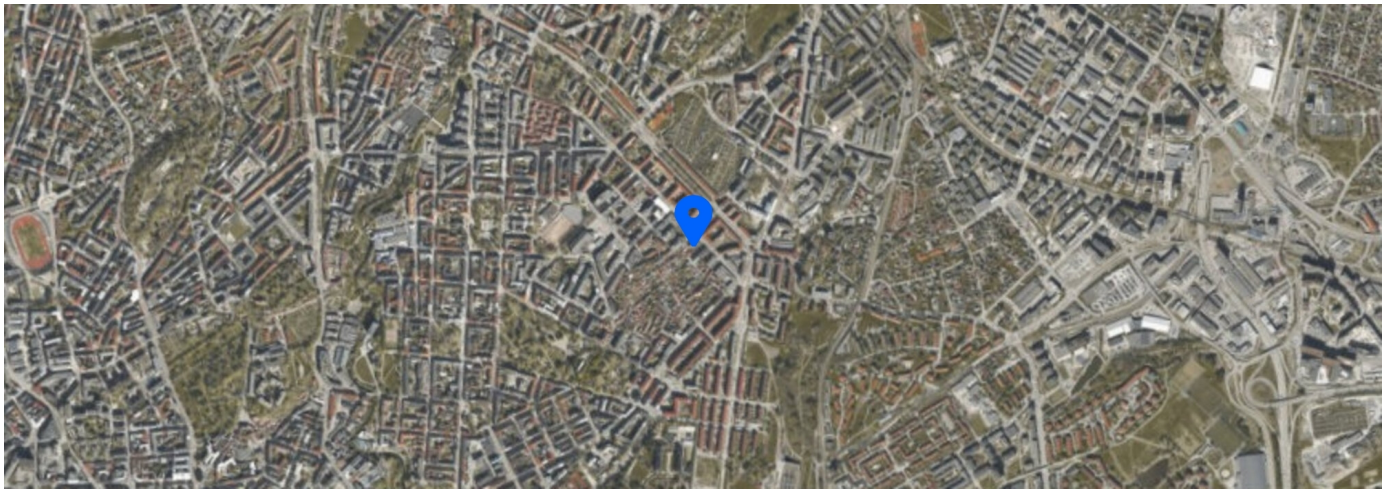
Familiesammensetning

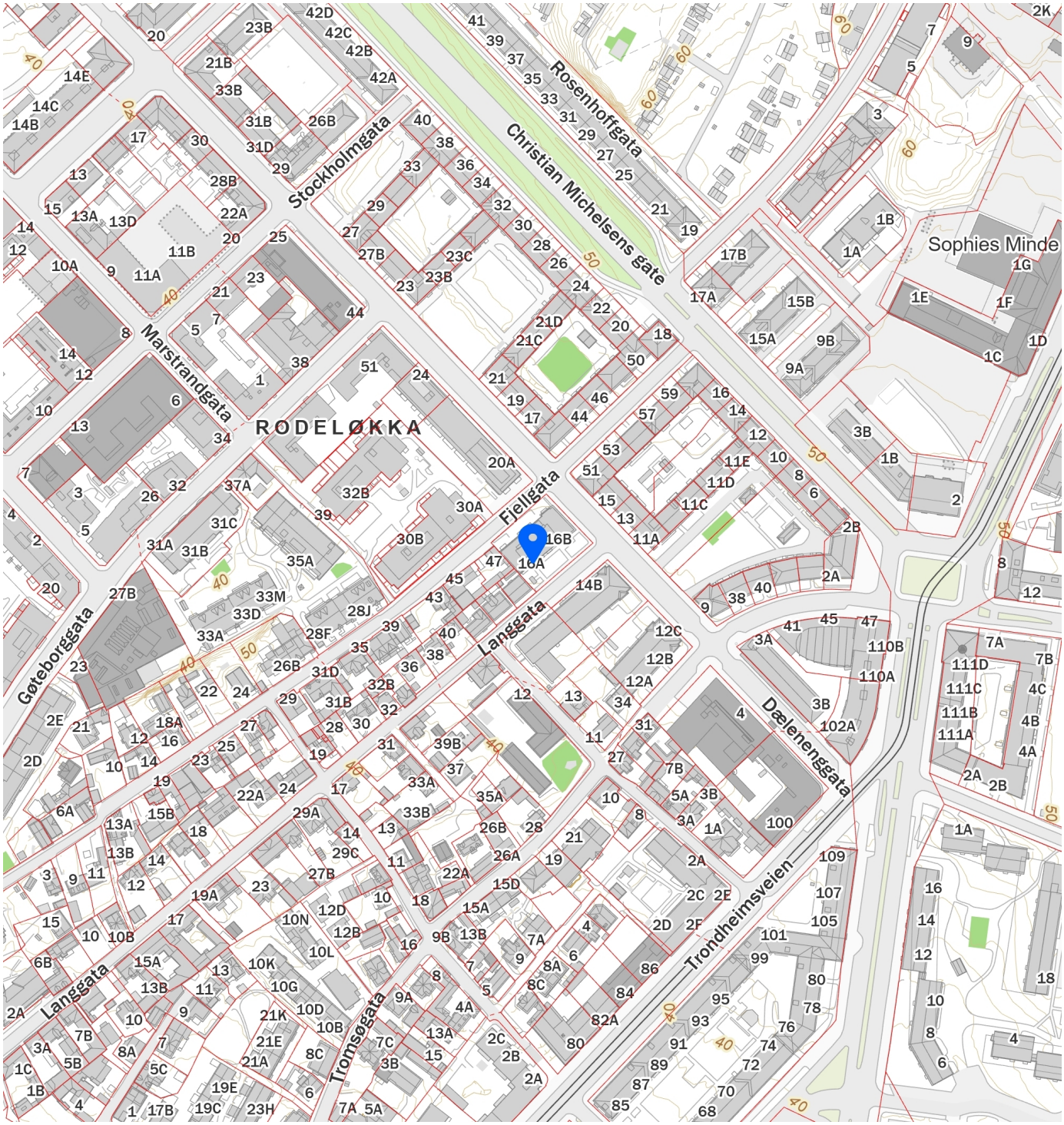


Sivilstand

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

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





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

Protokoll til årsmøte 2026 for DÆLENENGGATEN 16 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 966396911
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 10. mars kl. 09:00 til 13. mars kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 29.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styreleder foreslås.

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

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Jonas Magerøy og Emanuel Åkerlund er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000 kr.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 90 000 kr.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Yad Swar (22 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Yad Swar

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Kristine Jærn Pilgaard (24 stemmer)
Emanuel Reich Åkerlund (23 stemmer)
Joakim Majlund Reinskou (22 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kristine Jærn Pilgaard
Emanuel Reich Åkerlund
Joakim Majlund Reinskou

7. Gjøre Vibbo til styrets offisielle og eneste kommunikasjonskanal

Fremmet av: Even Bjørkedal Rømo

Tittel er selvforklarende

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

> **Forslag til vedtak:**
> Tittel er òg vedtaket
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Få has på uønsket matlukt fra andre leiligheter

Fremmet av: Even Bjørkedal Rømo

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

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

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **18**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Fjerne upraktisk dørhåndtak på utside ytterdør

Fremmet av: Even Bjørkedal Rømo

Dørhåndtaket er veldig i veien når man skal låse opp.

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **19**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Styrke egenberedskap i borettslaget

Fremmet av: Elise Bjåstad

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

Er dette noe vi kan se på i vårt borettslag?

> **Forslag til vedtak:**
> Styret ser på konkrete tiltak for å styrke egenberedskap i borettslaget.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Maling av oppganger

Fremmet av: Lars Olav Flakkenberg

Oppgangene begynner å se shabby ut, og trenger maling.

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

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Justere stilletider i husordensreglene

Fremmet av: Lars Olav Flakkenberg

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

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

Forslaget tar utgpkt i dagens husordensregler pkt 1a-c:
1a.Det skal være rolig på søn- og helligdager.
1b. Lørdager skal det være rolig fra kl 22:00 til 10:00.
1c. På hverdager skal det være rolig fra kl 21:00 til kl 08:00.

> **Avstemning i saken:**
>
> ✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **17**
Antall stemmer mot saken: **7**
Antall blanke stemmer: **5**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

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

> **Forslag til vedtak 2:**

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

Antall stemmer for vedtak 1: **11**
Antall stemmer for vedtak 2: **7**
Antall blanke stemmer: **5**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Etter årsmøte har styret fått følgende sammensetning

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

Oda Borgesen/s/
Møteleder

Jonas Magerøy/s/
Protokollvitne

Emanuel Åkerlund/s/
Protokollvitne

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for DÆLENENGGATEN 16 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 966396911
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 15. september kl. 11:00 til 18. september kl. 11:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 26.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll.

Styrets innstilling
Dan Dokken (OBOS) foreslås.

> **Forslag til vedtak:**
> Dan Dokken velges.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Som protokollvitne foreslås Lars Olav Flakkenberg

> **Forslag til vedtak:**
> Lars Olav Flakkenberg velges.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Bytte av revisor

Den nåværende revisoren til Dælenenggate 16 Brl, PWC, har besluttet at de skal selge ut deler av sin virksomhet og vil som følge av dette ikke kunne fortsette som revisor forDælenenggate 16 Brl.

Det er lovpålagt at Dælenenggate 16 Brl, må ha revisor, og dette må velges av generalforsamlingen.

Etter nøye vurdering av styret, få foreslås det som ny revisor at borettslaget inngår kontrakt med **PwC Assurance AS med. org. nr. 834 836 912**

Forslag til vedtak:
PwC Assurance AS velges om ny revisor

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Dan Dokken/s/
Møteleder

Lars Olav Flakkenberg/s/
Protokollvitne

18.09.2025

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3750
DÆLENENGGATEN 16 BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i DÆLENENGGATEN 16 BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 15. september kl. 11:00 og lukker 18. september kl. 11:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/3750

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Bytte av revisor

Med vennlig hilsen,
Styret i DÆLENENGGATEN 16 BORETTSLAG

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll.

Styrets innstilling

Dan Dokken (OBOS) foreslås.

Forslag til vedtak

Dan Dokken velges.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Som protokollvitne foreslås Lars Olav Flakkenberg

Forslag til vedtak

Lars Olav Flakkenberg velges.

Sak 4

Bytte av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Den nåværende revisoren til Dælenenggate 16 Brl, PWC, har besluttet at de skal selge ut deler av sin virksomhet og vil som følge av dette ikke kunne fortsette som revisor forDælenenggate 16 Brl.

Det er lovpålagt at Dælenenggate 16 Brl, må ha revisor, og dette må velges av generalforsamlingen.

Etter nøye vurdering av styret, få foreslås det som ny revisor at borettslaget inngår kontrakt med **PwC Assurance AS med. org. nr. 834 836 912**

Forslag til vedtak

PwC Assurance AS velges om ny revisor

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 15.09.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 18.09.25
Selskapsnummer: 3750 **Selskapsnavn:** DÆLENENGGATEN 16 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av møteleder

Dan Dokken velges.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Valg av protokollvitner

Lars Olav Flakkenberg velges.

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Bytte av revisor

PwC Assurance AS velges om ny revisor

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Tilstandsrapport

En del av Norske Boligrapporter

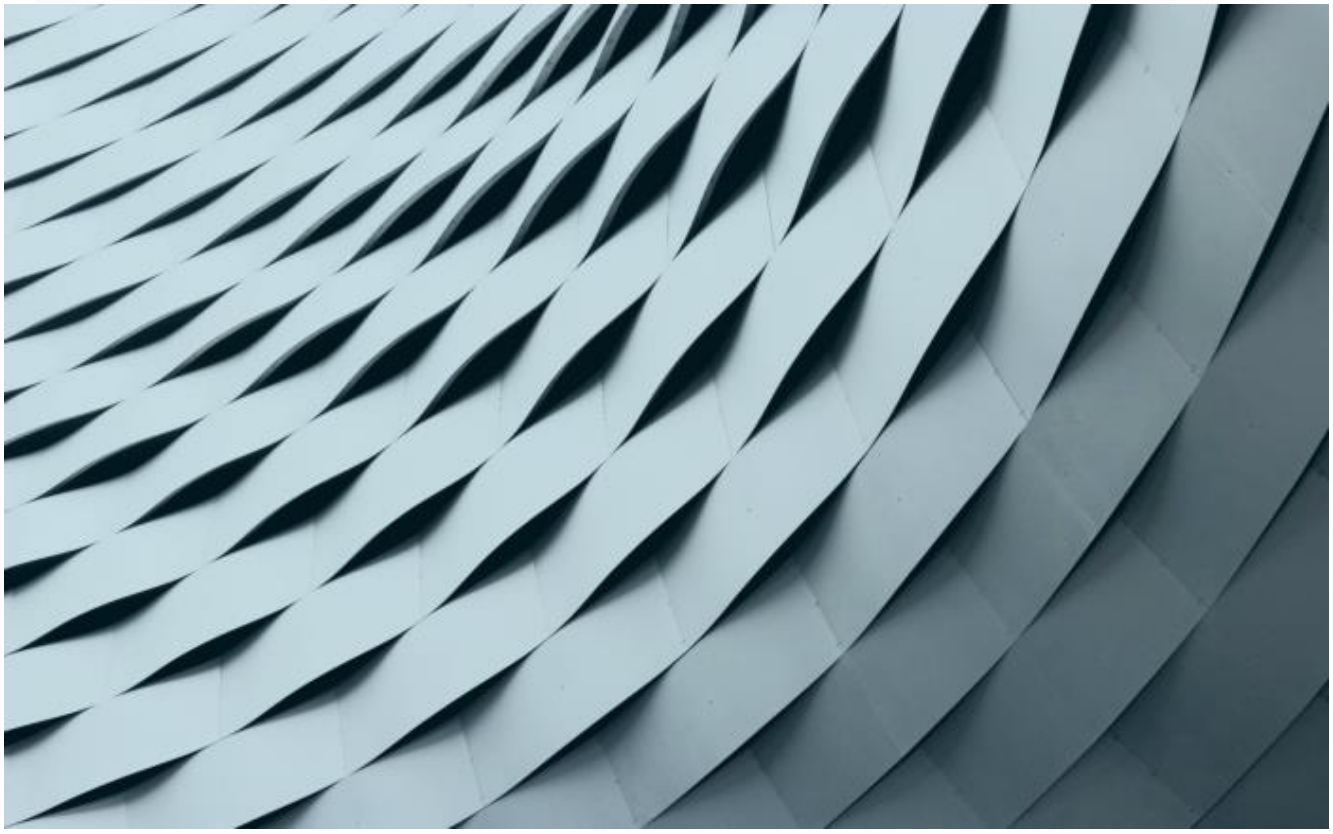
Dælenenggata 16 A, 0567 OSLO

OSLO kommune

gnr. 227, bnr. 88

Andelsnummer 7

Sum areal alle bygg: BRA: 51 m² BRA-i: 48 m²



Befaringsdato: 01.05.2026 **Rapportdato:** 04.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22424-1582 **Referansenummer:** OH2617

Foretak: BOLIGKONSULT AS

En del av Norske Boligrapporter

NITO

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

Boligkonsult AS

Boligkonsult AS utfører de fleste typer takseringstjenester i Oslo og omegn. Vi er bygningssakkyndige med bred bransjeerfaring. Alle våre sakkyndige er utdannede fagskoleingeniører, og har over en årrekke tilegnet seg kunnskaper fra enkle oppussingsprosjekter, til større bolig- og industribygg.
Bedriften er medlem av NITO som et stempel på seriøsitet.

En del av Norske Boligrapporter

Rapportansvarlig

Martin Sjønnesen

Martin Sjønnesen
Uavhengig Takstingeniør
post@bolig-konsult.no
948 21 574

En del av Norske Boligrapporter

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

OM VURDERINGER
Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1934

UTVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

INNVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.

Rapporten omfatter kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres hvis boenheten har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst til undertegnede), eller der en bygningsdel etter vår faglige og skjønnsmessige vurdering har særlig nær tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser senere hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å undersøke om det foreligger informasjon om tilstanden til fellesdeler i bygget, og om det er planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, uten at det er utført konkrete målinger av disse.
Horisontalmålinger av gulv eller etasjeskiller er ikke et forskriftskrav og inngår derfor ikke i dette oppdraget.

Skjevheter kan gi inntrykk av ujevnt og skjevt gulv, påvirke møblering og medføre behov for avretting før enkelte gulvoverflater legges. Dersom planhet er viktig for deg som interessent, bør du vurdere dette nærmere under visning. Ved planlagt oppussing som krever avretting, anbefales det å innhente vurdering fra fagperson med tanke på omfang og eventuelle kostnader.

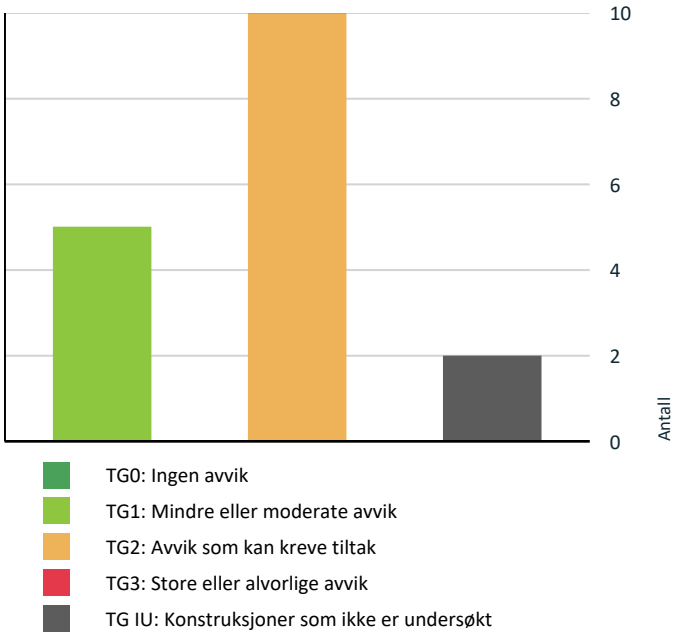
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Overflater	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1934

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, produsert i 2012.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.
Balkongdøren er produsert i 2012.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 4 m².

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

INNVENDIG

TG IU Overflater

Beskrivelse

Gulv: Gulvbord.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyde:
Ca. 2,60 meter, målt i stue.

Innvendige overflater, utover det som er beskrevet og vurdert i øvrige deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt horisontalmåling av gulv, inngår ikke i dette oppdraget. Tilstand, slitasje og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning. Horisontalmålinger av gulv og oppføring av konkrete høydeforskjeller inngår ikke i dette oppdraget.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje.
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er merker i enkelte dører, som kan kreve tiltak.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge eier pusset opp i 2012.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

- Det er registrert sprekk i flis.
Sprekker er primært kosmetiske, men kan indikere bevegelser i underlaget. Om årsaken skyldes fukt eller bygningsbevegelser, er usikker. Overvåk overflaten for nye sprekker eller endringer.

- Fallet/høydeforskjell mot sluket er ikke tilfredsstillende.
Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er i plast. Synlig membran i sluket.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Skap med glatte fronter. Overskap med speilfronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2010.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Innredningen har svellinger.
Svelling tyder på tidligere fuktpåkjenning.

- Innredningen er eldre og viser normal bruksslitasje.

Det er observert krakelering i overflaten på servanten. Dette skyldes normalt slitasje, alder eller belastninger i materialet. Forholdet påvirker i hovedsak utseendet, men kan over tid utvikle seg til sprekker. Reparasjon eller utskifting kan bli nødvendig dersom skaden øker.

Det mangler komfyrvakt, som var et krav da strømtilførselen for platetoppen ble montert. Uten vil ikke platetoppen skru seg automatisk av ved røykdannelser eller brann.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Kullfilterventilator er montert.
Tilluft: Via ventil.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Rommet har kun kullfilterventilator, uten forsert avtrekk som leder luften ut.
Uten forsert avtrekk reduseres ventileringen av fuktig luft og matos, noe som kan redusere luftkvaliteten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.
Lekkasjesikring: Drenering fra fordelerskapet.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Kursene for rør-i-rør er ikke merket.
Rørene skal være enkle å skifte ut, og bør derfor merkes.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Rørene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilering), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter rapportens referansenivå. Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg.

- Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende.
Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Type: Radiatorer.

Reguleringsventiler:
Er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke?
Nei.

Der rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Reguleringsventiler er ikke fysisk testet. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av en fagperson med spesialkompetanse innen rørteknikk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Vannrørene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har større mulighet for lekkasjer, men nøyaktig tidspunkt for utskifting er vanskelig å forutsi.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringer av jordfeilautomater.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Generelt om anlegget

2. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

3. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

4. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

5. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja

6. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja På bakgrunn av manglende samsvarserklæring, og det faktum at det ikker har vært eltilsyn ila de fem foregående år, bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak. Hvis det er feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

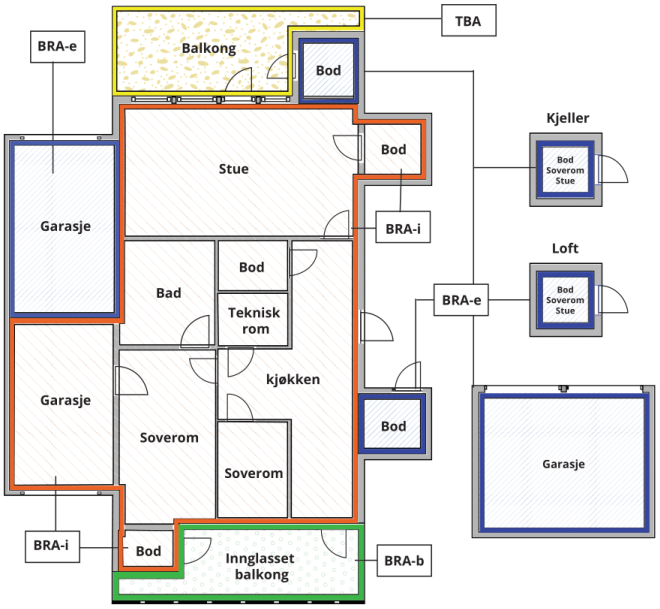
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	48			48	4
Kjeller		3		3	
SUM	**48**	**3**			**4**
SUM BRA	**51**				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.5.2026	Martin Sjønnesen	Takstingeniør
	Lars Olav Flakkenberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	227	88		0	1209.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Dælenenggata 16 A

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, Dælenenggaten 16 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/DÆLENENGGATEN 16 BORETTSLAG	966396911			Flakkenberg Lars Olav

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
7

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle r osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang.
Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.
Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

Vedtekter
for
Dælenenggaten 16 Borettslag

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

§ 1 Navn, forretningskontor, lagsform og formål

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

§ 2 Andeler — ansvar

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

§ 3 Andelseiere

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

§ 4 Overføring av andel

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

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

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

§ 5 Godkjenning av nye andeler

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

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

Videre kan styret nekte godkjenning når det ellers er saklig grunn til det. Godkjenning kan — utenom de tilfeller som er nevnt i annet ledd — ikke nektes dersom andelen er ervervet av andelseierens ektefelle eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som står i adoptivbarns stilling. Heller ikke kan godkjenning nektes når overdragelsen er et nødvendig ledd i bytte av boliger, og den tidligere andelseier skal ta i varig bruk som bolig han får ved byttet, jfr. Lov om borettslag.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham og overdrageren skriftlig melding om dette innen 20 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning. I meldingen skal gis opplysninger om grunnen til

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

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

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

§ 6 Forkjøpsrett

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

§ 7 Fremleie

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

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

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

§ 8 Husdyrhold

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

§ 9 Styre

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

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

§ 10 Styrets vedtak

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

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

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

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

§ 11 Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

§ 12 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse sakene behandles:

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

§ 13 Møteledelse og avstemming

Generalforsamlingen ledes av styreleder.

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

§ 14 Revisor

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

§ 15 Endring av vedtekter

Endringer av vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen.

§ 16 Andelseiers ansvar for avgreninger

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

§ 17 Borettslagloven og vedtekter

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

Oslo, 31. mai 2006